PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE RICHELIEU

Règlement numéro 22-R-253

Règlement sur les ententes relatives aux travaux municipaux

CONSIDÉRANT que la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1) permet aux municipalités d'exiger la conclusion d'une entente relative aux travaux municipaux comme condition préalable à la délivrance d'un permis ou d'un certificat;

CONSIDÉRANT qu'un avis de motion, avec présentation et dépôt du projet de règlement, a régulièrement été donné lors de la séance ordinaire du 2 mai 2022 par Bruno Gattuso, conseiller;

EN CONSÉQUENCE,

IL EST PROPOSÉ PAR

APPUYÉ PAR

ET RÉSOLU UNANIMEMENT QUE LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1. OBJET DU RÈGLEMENT

Le présent règlement a pour objet de régir les ententes relatives à des travaux municipaux.

ARTICLE 2. PORTÉE DU RÈGLEMENT

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

ARTICLE 3. USAGES ASSUJETTIS

Le présent règlement s'applique à toutes les catégories d'usage.

ARTICLE 4. TERMINOLOGIE

À moins que le contexte indique autrement, les mots et expressions utilisés dans le présent règlement et dans toute entente qui en découle ont le sens indiqué au présent article.

a) Bénéficiaire

Toute personne, autre qu'un requérant ou un titulaire, qui bénéficie de l'ensemble ou d'une partie des travaux faisant l'objet d'une entente conclue en vertu 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 l'immeuble dont elle est propriétaire.

b) Entente

L'entente relative à des travaux municipaux conclue aux termes du présent règlement.

c) Projet intégré

Regroupement de constructions sur un même terrain, contigu à une voie publique de circulation, généralement caractérisé par une certaine homogénéité architecturale et pouvant avoir en commun certains espaces extérieurs (ex. aire de stationnement), services ou équipements. Dans un projet intégré il y a unité de propriété : les différentes constructions sont soit détenues par un même propriétaire, soit louées à différents occupants, soit détenues en copropriété.

d) Réception provisoire

La réception provisoire des travaux municipaux, recommandée par l'ingénieur responsable de leur surveillance et acceptée par la Ville, avec ou sans condition. La réception provisoire des travaux peut être accompagnée de conditions exigées par la Ville et décrites dans l'entente conclue en vertu du présent règlement.

e) Réception définitive

La réception définitive des travaux municipaux, recommandée par l'ingénieur responsable de leur surveillance et acceptée par la Ville, après correction inconditionnelle des déficiences.

f) Requérant

Toute personne qui présente à la Ville une demande de permis de construction ou de lotissement dont la délivrance est assujettie au présent règlement.

g) Titulaire

Toute personne qui a conclu avec la Ville une entente en vertu du présent règlement.

h) Travaux municipaux

Tous travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux destinés à devenir publics dont, entre autres et sans restreindre les généralités de ce qui précède:

1° les travaux d'excavation, de dynamitage, de déboisement, de remblai et d'enlèvement de la terre végétale;

2° Les travaux de drainage des rues, l'aménagement des fossés, l'aménagement et la construction de ponts et ponceaux;

3° les travaux de construction et de raccordement des conduites d'aqueduc, d'égouts sanitaire et pluvial ainsi que tous les équipements connexes requis, incluant les postes de surpression, les bassins de rétention, les bassins de sédimentation, les postes de pompage, les bornes-fontaines et les autres travaux ou équipement similaires;

4° les travaux de construction et d'aménagement d'une rue (incluant l'amorce d'une rue transversale en front d'un terrain destiné à devenir un terrain d'angle), de la mise en place de la fondation de la voie de circulation jusqu'au pavage, et incluant les bordures, trottoirs, réseaux d'éclairage et d'alimentation électrique, les feux de circulation et tous autres travaux accessoires;

5° les travaux d'aménagement des parcs municipaux, des sentiers piétonniers, des pistes cyclables, des écrans tampons, des aménagements paysagers et autres aménagements similaires incluant l'aménagement voué aux espaces naturels.

ARTICLE 5. 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 que soient exécutés des travaux municipaux et de conclure une entente à cet effet.

CHAPITRE 2 – L'ENTENTE

ARTICLE 6. DOMAINE D'APPLICATION

Est assujettie à la conclusion préalable d'une entente relative à des travaux municipaux entre le requérant et la Ville de Richelieu, la délivrance d'un permis de construction ou de lotissement visant l'une ou l'autre des catégories de terrain ou de construction suivantes:

1° **Catégorie de terrains**

- Tout terrain qui requiert l'émission d'un permis de lotissement lorsqu'au moins un des terrains visés par la demande n'est pas adjacent à une rue publique ;

2° **Catégories de constructions**

- Toute construction qui requiert l'émission d'un permis de construction ou certificat prévu lorsque le terrain sur laquelle la construction est projetée n'est pas adjacente à une rue publique.

- Toute construction qui requiert l'émission d'un permis de construction ou certificat 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.

- Tout projet intégré lorsque le terrain sur lequel le projet intégré est projeté n'est pas adjacent à une rue publique.

ARTICLE 7. OBJET DE L'ENTENTE

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

ARTICLE 8. ÉTAPES PRÉALABLES À LA CONCLUSION D'UNE ENTENTE

La signature de toute entente doit avoir été préalablement approuvée par résolution du conseil.

La signature de l'entente doit être précédée des étapes suivantes:

1° Remplir le formulaire demandant la conclusion d'une entente et acquitter les frais fixés par le Règlement de tarification de la Ville pour l'étude du dossier. Ces frais ne sont pas remboursables;

2° Présenter, 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 ;

3° Présenter si le plan projet de morcellement / plan image / plan concept est conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur, une demande de permis de lotissement. Toutefois, le plan d'opération cadastrale doit toujours être conforme.

4° Préparer les plans de conception des travaux municipaux projetés;

5° 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 ;

6° Accompagner, s'il y a lieu, son plan projet de morcellement / plan image / plan concept 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, 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 ;

7° 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 et pistes multifonctionnelles;

8° Fournir les dessins, fiches techniques, formules de mélanges ou autre document technique permettant de valider le respect des normes applicables.

9° Fournir, lorsqu'applicable, tout plan et étude technique requise visant à effectuer des travaux préparatoires.

10° Les modalités de cession de terrains ou de versement des sommes dues pour fins de parc ou terrain de jeux ont été réglées conformément au règlement de lotissement en vigueur;

ARTICLE 9. CONFORMITÉ

Le projet soumis doit être conforme aux dispositions des règlements d'urbanisme et du présent règlement.

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.

ARTICLE 10. CONTENU DE L'ENTENTE

L'entente doit notamment prévoir les éléments suivants :

1° La désignation des parties;

2° La description des travaux et la désignation de la partie responsable de tout ou partie de leur réalisation;

3° La date à laquelle les travaux doivent être complétés, le cas échéant, par le titulaire ;

4° La détermination des coûts relatifs aux travaux à la charge du titulaire du permis ou du certificat incluant les honoraires et frais pour la surveillance des travaux, l'élaboration des plans et devis et ceux reliés à la réalisation préalable d'une étude de sols lorsque requise et l'engagement du titulaire du permis ou du certificat à payer la totalité de ces coûts;

5° La détermination des coûts relatifs aux travaux à la charge du titulaire et de la Ville, le cas échéant;

6° La détermination des coûts relatifs aux travaux de prolongation et/ou de surdimensionnement requis par le projet de développement et la responsabilité du paiement de ces coûts, le cas échéant;
7° Les modalités d'aménagement de parcs, le cas échéant;

8° La pénalité recouvrable du titulaire en cas de retard à exécuter les travaux qui lui incombent;

9° Les modalités de remise, le cas échéant, par la Ville au titulaire du permis ou du certificat de la quote-part des coûts relatifs aux travaux payables par tous bénéficiaires et les modalités de paiements et de perception, dont le taux d'intérêt de la quote-part de tout bénéficiaire;

10° Les assurances et les garanties financières exigées du titulaire du permis ou du certificat;

11° Le nom des professionnels choisis par les parties, dont les services seront retenus par le titulaire dans la réalisation de l'une ou l'autre des étapes prévues ou nécessaires à l'exécution de l'entente;

12° Les numéros de lots visés par la demande, accompagnés, en annexe à l'entente, d'un plan de lotissement du projet conforme au plan d'ensemble approuvé et au règlement de lotissement en vigueur;

13° Le type de réseau requis pour les travaux d'utilité publique (aérien, souterrain) et leur localisation (front ou arrière-lot) ainsi qu'un concept de base des installations;

14° Un engagement de la part du titulaire à donner des informations relatives au projet justes et validées par la Ville;

15° Le transfert de la propriété des services publics à la Ville dès l'acceptation définitive;

16° Le titulaire s'engage également à acquérir les immeubles ou les servitudes requises pour la réalisation des travaux s'ils ne sont pas sur son terrain et il doit s'engager à les céder gratuitement à la Ville en même temps que la ou les rue(s).17° Les plans et devis avec les attestations gouvernementales requises ;

18° Le terme de l'entente ;

19° Tout autre élément pertinent jugé nécessaire par la Ville pour la réalisation des travaux.

ARTICLE 11. CALENDRIER

Le requérant qui a à sa charge des travaux municipaux devra fournir un calendrier détaillé de réalisation des travaux qu'il doit effectuer. Ce calendrier doit indiquer les différentes étapes du projet et plus particulièrement les étapes suivantes :

1° Dépôt des plans et devis ;

2° Demande d'approbation du ministère de l'environnement et de la lutte aux changements climatiques (MELCC) ;

3° Les demandes faites à chacun des services d'utilité publique ;

4° Début des travaux ;

5° Date de chacune des étapes des travaux municipaux établies dans un ordre chronologique ;

6° Si l'intention du requérant est de diviser en plus d'une phase les travaux municipaux, indiquer les dates et l'échelonnement des différentes phases jusqu'à la réalisation complète ;

7° Si l'intention du requérant est de développer en plusieurs phases de développement, déterminer le nombre de phase et leur date de développement.

ARTICLE 12. PROJET EN PHASE

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

ARTICLE 13. 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 ou à défaut de respecter l'une ou l'autre des obligations prévues à l'entente, les pénalités pourront être recouvrées du titulaire indépendamment de la décision du conseil de recourir aux garanties financières prévues à l'entente.

CHAPITRE 3 – LES MODALITÉS DE RÉALISATION ET DU PARTAGE DES COÛTS

ARTICLE 14. ÉTABLISSEMENT DE LA PART DES COÛTS RELATIFS AUX TRAVAUX

a) Les frais à la charge du titulaire

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

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

1° Les frais relatifs à la préparation des plans et devis ;

2° Les frais relatifs à la surveillance des travaux encourus par la Ville ;

3° Les frais relatifs à l'arpentage, le piquetage et les relevés topographiques ;

4° Les frais relatifs à l'inspection des matériaux, incluant les études de laboratoire de sol de la firme mandatée par le titulaire ou la Ville ;

5° Les frais légaux (avocats, notaires et autres frais professionnels engagés par le titulaire ainsi que par la Ville), ainsi que les avis techniques ;

6° Toutes les taxes, incluant les taxes de vente provinciales et fédérales ;

7° L'enfouissement des réseaux d'utilités publiques, le cas échéant ;

8° Les frais d'installation d'un système d'éclairage conventionnel ou non ;

9° Les frais de toutes études requises (p. ex. : circulation) ou tous autres frais nécessaires à la réalisation de son projet ;

10° les plans tels que construits;

11° tout autre frais prévu en ce sens à l'entente.

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

b) Aménagement des parcs et des services de proximité

La Ville se réserve le droit dans le cadre de l'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.

c) Autres travaux à la charge de 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 l'entente. La résolution du conseil municipal approuvant l'entente doit faire mention de cette participation financière, s'il y a lieu.

d) Surdimensionnement

La Ville peut exiger du requérant, lorsqu'elle le juge nécessaire, que ce dernier réalise des travaux de surdimensionnement des équipements projetés.

Lorsque la Ville exige des travaux de surdimensionnement, elle détermine qui en assumera les coûts.

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.

e) Financement des travaux par la Ville

La Ville peut 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 et à toutes approbations nécessaires.

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 15. MISE AUX NORMES, AJOUT, MODIFICATIONS, AMÉLIORATION ET AGRANDISSEMENT DES SERVICES EXISTANTS

Nonobstant ce qui précède, 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 paiement d'une contribution destinée à financer tout ou partie d'une dépense liée à l'ajout, l'agrandissement ou la modification d'infrastructures ou d'équipements municipaux requis pour assurer la prestation accrue de services municipaux découlant de l'intervention visée par la demande. Cette contribution peut servir à financer des infrastructures et des équipements, peu importe où ils se trouvent, s'ils sont requis pour desservir non seulement des immeubles visés par le permis ou le certificat, y compris les occupants ou les usagers d'un tel immeuble, mais également d'autres immeubles, y compris leurs occupants ou leurs usagers, sur le territoire de la Ville.

La contribution est établie en fonction de l'une des valeurs suivantes, et ce, selon le choix du conseil de la Ville à savoir :

- la valeur de l'immeuble ;
- la valeur de la construction projetée ;
- la superficie de leur immeuble ;
- de leur frontage sur la rue ;
- ou toute autre règle propre à établir équitablement le montant de la contribution et de l'estimé des coûts de l'ajout, de l'agrandissement ou de la modification projeté.

Pour chacune des catégories d'infrastructures (et/ou équipements) visées par le présent article, est constitué un fond destiné exclusivement à recueillir les contributions y relatives, lesquelles ne seront utilisées qu'aux fins pour lesquelles elles sont exigées.

ARTICLE 16. TRAVAUX PROFITANT À DES BÉNÉFICIAIRES

Dans le cas où le requérant 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 titulaire 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'eau potable et d'égout sanitaire, doivent être considérés, peu importe les diamètres et largeurs de chaussées construites et de réseaux ou autres infrastructures, le titulaire devant assumer l'excédent de ces coûts à moins que ce soit à la demande expresse de la Ville. En tel cas, l'article 14 prévaut.

a) Avis aux bénéficiaires

Le requérant doit fournir à la Ville, avant la conclusion et la signature de l'entente, une preuve de la signification, par huissier ou par courrier recommandé ou certifié, d'un avis à chaque bénéficiaire visé par l'entente. Cet avis doit résumer les modalités applicables du présent règlement et celles à être prévues à l'entente, qui concernent la quote-part.

b) Quote-part et remise par le bénéficiaire

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 contenir une annexe identifiant les immeubles des bénéficiaires des travaux lesquels immeubles assujettissent ces bénéficiaires au paiement d'une quote-part du coût des travaux, et devra indiquer des critères permettant de les identifier;

2° Tous les bénéficiaires des travaux devront participer au paiement des coûts relatifs aux travaux dont ils bénéficient 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 :

- l'étendue en front de l'immeuble du bénéficiaire ;
- de la superficie de l'immeuble ;
- à l'unité ;
- au pourcentage ;

3° Tous les travaux municipaux prévus à l'entente sont visés par le présent article;

4° Aucun permis de lotissement et aucun permis de construction ne sera accordé par le fonctionnaire autorisé à délivrer de tels permis, lorsque l'immeuble concerné qui doit faire l'objet du lotissement ou qui doit recevoir la construction projetée est identifié à l'annexe à l'entente prévue au présent article, à moins que son propriétaire n'ait au préalable payé à la Ville la totalité de sa quote-part;

5° La quote-part est établie en fonction du coût total des travaux qui est la somme des éléments suivants :

- le coût estimé des travaux, sur la base des Infrastructures et équipements standards et déterminés au règlement de tarification ;
- les honoraires professionnels estimés y afférents ;
- les frais d'administration applicables.
-

6° Tout bénéficiaire des travaux municipaux visés à l'entente qui n'aurait pas requis l'émission d'un permis de lotissement ou de construction après l'expiration d'un délai de cinq (5) années suivant l'attestation de l'ingénieur attestant la conformité des travaux en regard des règlements, normes et règles de l'art applicables aux travaux faisant l'objet de l'entente, devra verser la totalité de sa quote-part à la Ville, cette quote-part devenant dès lors exigible;

7° Toute quote-part exigible impayée à l'expiration d'un délai de trente (30) jours suivant cette échéance portera intérêt payable par ce bénéficiaire en faveur de la Ville au taux de 15 % l'an;

8° Les sommes perçues par la Ville seront remises au titulaire, après déduction des frais de perception, le tout conformément à la loi.

ARTICLE 17. CESSION DE L'ENTENTE

Le titulaire 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 ainsi que leurs héritiers, leurs successeurs, leurs représentants légaux, leurs ayants droit et leurs ayants cause respectifs.

ARTICLE 18 – GARANTIES FINANCIÈRES

Le titulaire doit remettre à la Ville, au plus tard à la signature de l'entente, une lettre de garantie bancaire inconditionnelle et irrévocable, émise par une institution financière dûment autorisée à le faire au Québec, ou un chèque certifié à l'ordre de la Ville garantissant la complète exécution de l'entente au sens de l'article 6 du présent règlement, incluant le paiement du coût de la parfaite et complète exécution des travaux prévus aux plans et devis, à l'exclusion des travaux payés par la Ville en vertu du présent règlement, mais incluant les honoraires professionnels estimés, les taxes nettes, les frais d'administration applicables et autres frais associés à la mise en œuvre de l'entente. Cette garantie, au montant de l'ensemble de ces coûts estimés, reste en à la possession de la Ville

jusqu'à la réception définitive des travaux par cette dernière et de la preuve que tous les fournisseurs de services et de matériaux, ainsi que l'entrepreneur et les sous-traitants ont été payés par le titulaire. Cependant, la Ville pourra faire diminuer le montant de la garantie pour tenir compte des paiements faits par le titulaire à ses fournisseurs de services et de matériaux de même qu'à ses sous-traitants.

Au lieu et place de la lettre de garantie bancaire, le titulaire peut remettre, au plus tard à la signature de l'entente, un cautionnement d'exécution de l'entente, par lequel la caution s'engage à exécuter toutes les obligations contenues à l'entente ainsi que tous les travaux dans les délais prévus et assumer tous les coûts et frais mentionnés au premier alinéa du présent article, visés par l'entente, et ce, au seul bénéfice de la Ville, sans frais pour cette dernière, le tout représentant 100% de la valeur des obligations, répartie de la façon suivante :

1º Un cautionnement pour les gages, matériaux et autres frais, d'une valeur égale à cinquante pour cent (50 %) du coût, et;

2º Un cautionnement d'exécution garantissant que les travaux seront faits conformément aux plans et devis annexés à l'entente, et que toutes les obligations de l'entente seront respectées, le tout au montant représentant cinquante pour cent (50 %) du coût des travaux.

Les cautionnements mentionnés au dernier paragraphe doivent être émis au nom et en faveur de la Ville et qu'en conséquence, les compagnies qui se portent caution garantissent la réalisation et le paiement des travaux en faveur de la Ville ainsi que le paiement de tous les honoraires, frais, taxes, etc.

De plus, tous les cautionnements ci-avant mentionnés doivent répondre aux conditions suivantes :

1º Ils sont émis par une institution légalement autorisée pour ce faire, dans la province de Québec, et qui maintient au Québec suffisamment de biens pour répondre de l'objet de l'obligation ;

2º Ils sont valides et en vigueur pour toute la durée de l'entente, soit jusqu'à la réception définitive des travaux. Cependant, le titulaire pourra diminuer le montant du cautionnement pour tenir compte des paiements faits par ce dernier à son entrepreneur, ses fournisseurs de services et de matériaux de même que ses sous-traitants. Dans tous les cas, ledit cautionnement doit être maintenu en vigueur et renouvelé, au besoin, jusqu'à ladite réception définitive des travaux. À défaut de fournir à la Ville le renouvellement au moins trente (30) jours avant son échéance, la Ville pourra exercer la caution.

Le titulaire devra également faire un dépôt pour les services professionnels qui seront sous la responsabilité de la Ville tel que défini à l'article 20 du présent règlement, mais à la charge du titulaire.

CHAPITRE 4 – LES TRAVAUX

ARTICLE 19. DÉBUT DES TRAVAUX

Les travaux municipaux ne peuvent débuter avant la signature de l'entente, la remise du certificat d'autorisation par le ministère de l'Environnement, s'il y lieu, et tous autres documents prévus à l'entente, y compris les garanties financières applicables.

L'entente doit prévoir le moment à partir duquel sont émis, par la Ville, les permis de construction et de lotissement, ainsi que les certificats d'autorisation et d'occupation.

ARTICLE 20. SURVEILLANCE DES TRAVAUX

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 titulaire.

Les travaux municipaux assumés par le titulaire 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 général et/ou le professionnel mandaté par la Ville.

L'ingénieur chargé de la surveillance des travaux municipaux devra remettre au directeur général et/ou au professionnel mandaté par la Ville, une copie de l'attestation de conformité des travaux municipaux assujettis à l'article 32 de la *Loi sur la qualité de l'environnement* exigée par le MELCC.

ARTICLE 21. ENTRETIEN DES RUES ET SIGNALISATION

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

Le titulaire 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.

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

Dans le cas où une maison est habitée, si le titulaire est en défaut, la Ville procédera sans avis aux interventions d'entretien nécessaires, et ce, aux frais du titulaire. À cet égard, la Ville fera parvenir une facture au titulaire et pourra exercer une compensation de cette somme à même toute autre somme due au titulaire par la Ville, dont les quotes-parts des bénéficiaires. La Ville pourra aussi utiliser toute ou une partie de la garantie d'exécution fournie par le titulaire.

ARTICLE 22. VENTE DE TERRAIN

Lors du dépôt de son plan de lotissement, le requérant doit s'engager par écrit à ne procéder à la vente d'aucun terrain visé par le plan tant que celui-ci n'aura pas été approuvé par le conseil municipal, que l'entente visée, par les présentes, ait été signée et que le terrain visé, par le projet, ait été préparé de façon à recevoir les services d'utilité publique. *Clause à inséré dans le projet d'entente.

ARTICLE 23. DÉLIVRANCE DES PERMIS DE CONSTRUCTION

Aucun permis de construction ne sera émis pour un terrain visé par une entente conforme au présent règlement si la Ville n'a pas procédé à la réception provisoire des travaux.

Malgré le premier alinéa du présent article, une maison modèle peut être érigée sur une rue dont la réception provisoire n'a pas été décrétée. Toutefois, celle-ci ne pourra être raccordée aux services municipaux tant que la réception provisoire des ouvrages n'aura pas été réalisée.

ARTICLE 24. RÉCEPTION DES TRAVAUX

a) Réception provisoire

Après la fin des travaux, la Ville peut, par résolution, procéder à la réception provisoire des travaux sur recommandation de l'ingénieur mandaté pour la surveillance des travaux. Lorsque celle-ci est effectuée, le titulaire peut diminuer la garantie bancaire devant couvrir l'entretien et le parachèvement des travaux, le tout représentant la totalité des travaux effectués moins une retenue de 10 %, laquelle 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 titulaire 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 titulaire.

b) Réception définitive

Lorsque que tous les travaux et corrections identifiés à la liste de déficiences sont complétés, que tous les plans finaux sont authentifiés par l'ingénieur concepteur et par tout autre ingénieur ayant effectué des modifications, que les attestations de conformité des travaux sont reçues et que les plans tels que construits sont remis à la Ville en format numérique et en format papier, la Ville peut, sur recommandation de l'ingénieur mandaté pour la surveillance des travaux, par résolution, procéder à la réception définitive des travaux.

ARTICLE 25. **CESSION DES SERVICES PUBLICS ET INFRASTRUCTURES**

Le titulaire doit s'engager à céder à la Ville, pour la somme d'un dollar (1 $), les lots formant l'assiette des rues et toutes les infrastructures s'y retrouvant libres de toute charge ou hypothèque qui pourraient les grever.

La Ville peut exiger, comme condition préalable à l'acceptation des rues, la cession de toute pointe de terrain formant une encoignure des rues.

La Ville choisit le notaire et le titulaire 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 titulaire 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 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'approbation dudit plan par le conseil municipal.

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

ARTICLE 26. **RESPONSABILITÉ**

Lorsque le titulaire est maître d'œuvre, celui-ci doit s'engager à tenir la Ville indemne de toute réclamation qui peut découler de l'exécution des travaux et s'engage à prendre fait et cause pour elle dans le cadre de toute poursuite à cet égard.

CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS PÉNALES ET FINALES

ARTICLE 27. **APPLICATION DU RÈGLEMENT**

Le conseil désigne de façon générale le directeur général à titre de personne chargée de l'application du présent règlement.

Cette personne peut entreprendre des poursuites pénales contre tout requérant ou titulaire qui contrevient aux dispositions du présent règlement et délivrer tout constat d'infraction nécessaire à cette fin.

ARTICLE 28 – ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la Loi.

_____
Claude Gauthier
Maire

_____
Roxanne Veilleux
Greffière

Avis de motion :	2 mai 2022
Adoption du 1er projet :	2 mai 2022
Avis public assemblée consul. :	
Assemblée consultation :	6 juin 2022
Adoption :	6 juin 2022
Envoi à la MRC :	7 juin 2022
Approbation par la MRC :	
Promulgation :	