

**CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DE LA JACQUES-CARTIER
VILLE DE FOSSAMBAULT-SUR-LE-LAC**

**REGLEMENT NUMERO 10610-2013 SUR LES ENTENTES
RELATIVES A DES TRAVAUX MUNICIPAUX ET ABROGEANT LE
REGLEMENT NUMERO 2007-01-9250 CONCERNANT LES
ENTENTES RELATIVES A DES TRAVAUX MUNICIPAUX DANS
LE CAS NECESSITANT L'OUVERTURE, LE PROLONGEMENT
D'UNE RUE PUBLIQUE OU LE PROLONGEMENT DES
INFRASTRUCTURES MUNICIPALES**

Séance ordinaire du conseil municipal de la Ville de Fossambault-sur-le-Lac tenue le 15 janvier 2013 à l'endroit ordinaire des réunions du conseil, à laquelle étaient présents :

Son Honneur le Maire : Monsieur Jean Laliberté

Mesdames les conseillères et messieurs les conseillers :

Pierre Hallé, conseiller, district n° 1
Jim O'Brien, conseiller, district n° 2
Michael Tuppert, conseiller, district n° 3
Hélène Thibault, conseillère, district n° 4
Jean Perron, conseiller, district n° 5
Kathleen Dawson Laroche, conseillère, district n° 6

Formant quorum des membres du Conseil, sous la présidence de Son Honneur le Maire, monsieur Jean Laliberté,

ATTENDU QUE la Ville de Fossambault-sur-le-Lac désire se prévaloir notamment des articles 145.21 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;

ATTENDU QUE la Ville de Fossambault-sur-le-Lac a adopté une Politique de développement domiciliaire et d'ouverture de rue;

ATTENDU l'importance de prévoir des mécanismes afin de permettre le développement de la ville en harmonie avec les principes clairs énoncés dans la Politique de développement domiciliaire et d'ouverture de rue et ce, dans le respect de la capacité financière des contribuables;

ATTENDU QU'il y a lieu de préciser les modalités selon lesquelles est établie la part des coûts relatifs aux travaux que le titulaire du permis ou du certificat doit prendre à sa charge selon les catégories de construction, de terrain, de travaux d'infrastructures ou d'équipements indiquées par le présent règlement;

ATTENDU QUE le conseil municipal veut favoriser le développement harmonieux de son territoire et estime qu'il est dans l'intérêt général de ses citoyens que les coûts reliés à l'implantation des infrastructures et équipements municipaux soient à la charge des promoteurs;

ATTENDU QU'un avis de motion de ce règlement a préalablement été donné à la séance du conseil municipal tenue le 4 décembre 2012;

ATTENDU QU'une copie du règlement a été remise aux membres du conseil au plus tard deux jours juridiques avant la séance et que tous les membres du conseil présents déclarent l'avoir lu et renoncent à sa lecture ;

EN CONSÉQUENCE

IL EST PROPOSÉ par le conseiller Jim O'Brien

APPUYÉ par le conseiller Jean Perron

ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ:

D'adopter le Règlement numéro 10610-2013 sur les ententes relatives à des travaux municipaux et abrogeant le Règlement numéro 2007-01-9250;

QU'il soit ordonné et statué ce qui suit:

Table des matières

	Page
CHAPITRE 1 : LES DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES.....	3
ARTICLE 1 : LE TITRE ET LE NUMÉRO DU RÈGLEMENT	3
ARTICLE 2 : LE BUT DU RÈGLEMENT	3
ARTICLE 3 : ABROGATION.....	3
ARTICLE 4 : LE TERRITOIRE ASSUJETTI.....	3
ARTICLE 5 : LA VALIDITÉ.....	3
ARTICLE 6 : LES PRINCIPES GÉNÉRAUX D'INTERPRÉTATION	3
ARTICLE 7 : L'INTERRELATION ENTRE LES RÈGLEMENTS D'URBANISME.....	3
ARTICLE 8 : LA TERMINOLOGIE	4
ARTICLE 9 : LES UNITÉS DE MESURE	7
CHAPITRE 2 : LES DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES.....	8
ARTICLE 10 : RESPONSABILITÉ DU CONSEIL	8
ARTICLE 11 : LES OFFICIERS DÉSIGNÉS	8
ARTICLE 12 : CONFORMITÉ À LA RÉGLEMENTATION	8
ARTICLE 13 : DISCRÉTION DU CONSEIL	8
ARTICLE 14 : TRAVAUX ASSUJETTIS	8
CHAPITRE 3 : FORME ET CONTENU DE LA DEMANDE	10
ARTICLE 15 : DÉPÔT D'UN PLAN D'ENSEMBLE.....	10
ARTICLE 16 : AVIS PRÉLIMINAIRE SUR LE PLAN D'ENSEMBLE DÉPOSÉ	10
ARTICLE 17 : MODE DE RÉALISATION DES TRAVAUX.....	11
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS CONCERNANT LES TRAVAUX RÉALISÉS PAR LA VILLE	12
ARTICLE 18 : CONFECTION DES PLANS ET DEVIS	12
ARTICLE 19 : PLAN GLOBAL D'INFRASTRUCTURES	12
ARTICLE 20 : APPROBATION PAR LES MINISTÈRES CONCERNÉS.....	12
ARTICLE 21 : PROTOCOLE D'ENTENTE	12
ARTICLE 22 : GARANTIE DU PROMOTEUR	13
4.1 CHOIX DE L'ENTREPRENEUR.....	14
ARTICLE 23 : DEMANDE DE SOUMISSIONS PUBLIQUES.....	14
ARTICLE 24 : PARTICIPATION DU PROMOTEUR	14
ARTICLE 25 : CHOIX DE L'ENTREPRENEUR.....	14
ARTICLE 26 : ABANDON DU PROJET PAR LE PROMOTEUR.....	14
ARTICLE 27 : GARANTIE ADDITIONNELLE DU PROMOTEUR.....	14
4.2 RÉALISATION DES TRAVAUX	14
ARTICLE 28 : RESPONSABILITÉ DE LA VILLE	14
ARTICLE 29 : RESPONSABILITÉ DU PROMOTEUR.....	14
ARTICLE 30 : CESSIION DE LA RUE ET CESSIION DE TERRAIN POUR FINS DE PARCS	15
ARTICLE 31 : DÉVELOPPEMENT PAR PHASES	16
ARTICLE 32 : PLANS DES TRAVAUX EXÉCUTÉS	16

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS CONCERNANT LES TRAVAUX RÉALISÉS PAR LE PROMOTEUR PUIS CÉDÉS À LA VILLE	17
ARTICLE 33 : CONFECTION DES PLANS ET DEVIS	17
ARTICLE 34 : PLAN GLOBAL D'INFRASTRUCTURES	17
ARTICLE 35 : APPROBATION PAR LES MINISTÈRES CONCERNÉS ET LA VILLE.....	17
ARTICLE 36 : PROTOCOLE D'ENTENTE	17
ARTICLE 37 : GARANTIE DU PROMOTEUR	18
5.1 RÉALISATION DES TRAVAUX	19
ARTICLE 38 : RESPONSABILITÉ DE LA VILLE	19
ARTICLE 39 : RESPONSABILITÉS DU PROMOTEUR.....	19
ARTICLE 40 : INSPECTION DES TRAVAUX.....	20
ARTICLE 41 : ACCEPTATION FINALE DES TRAVAUX.....	21
ARTICLE 42 : CESSIION DE LA RUE ET CESSIION DE TERRAIN POUR FINS DE PARC	21
ARTICLE 43 : DÉVELOPPEMENT PAR PHASES	22
CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS RELATIVES AU PARTAGE DES COÛTS.....	23
ARTICLE 44 : CONTRIBUTION DU PROMOTEUR	23
ARTICLE 45 : CONTRIBUTION DE LA VILLE.....	23
ARTICLE 46 : TRAVAUX DE SURDIMENSIONNEMENT	24
ARTICLE 47 : MODE D'ÉTABLISSEMENT DES COÛTS ET DES QUOTES-PARTS RELATIVES AUX TERRAINS HORS SITE	24
CHAPITRE 7 : LES DISPOSITIONS FINALES.....	26
ARTICLE 48 : SIGNATURE	26
ARTICLE 49 : ENTRÉE EN VIGUEUR.....	26
ANNEXE A : NORMES DE CONCEPTION DES OUVRAGES	
ANNEXE B : PROJET D'ENTENTE (VILLE MAÎTRE D'ŒUVRE)	
ANNEXE C : PROJET D'ENTENTE (PROMOTEUR MAÎTRE D'ŒUVRE)	

CHAPITRE 1 : LES DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

ARTICLE 1 : LE TITRE ET LE NUMÉRO DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est identifié de la façon suivante « *Règlement numéro 10610-2013 sur les ententes relatives à des travaux municipaux et abrogeant le Règlement 2007-01-9250* ».

ARTICLE 2 : LE BUT DU RÈGLEMENT

Le présent règlement a pour but d'assujettir la délivrance d'un permis de construction ou de lotissement à la conclusion d'une entente entre le requérant et la Ville portant sur la réalisation des travaux prévus à ce règlement, sur la prise en charge ou le partage des coûts s'y rattachant ainsi que le paiement préalable de toute quote-part ou à la production de toute garantie ou cautionnement que le règlement détermine.

De plus, le règlement a pour but d'établir la procédure, les modalités et les mesures nécessaires pour la mise en place des services publics et le partage des coûts entre la Ville, le titulaire du permis ou du certificat et, le cas échéant, les bénéficiaires des travaux reliés au projet.

ARTICLE 3 : ABROGATION

Le présent règlement abroge tout règlement ou toute disposition antérieure de la Ville portant sur le même objet.

ARTICLE 4 : LE TERRITOIRE ASSUJETTI

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire sous juridiction de la Ville de Fossambault-sur-le-Lac.

ARTICLE 5 : LA VALIDITÉ

Le conseil adopte ce règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe. Ainsi, si un chapitre, un article, un alinéa ou un paragraphe de ce règlement était ou devait être un jour déclaré nul, toute autre disposition de ce règlement demeure en vigueur.

ARTICLE 6 : LES PRINCIPES GÉNÉRAUX D'INTERPRÉTATION

Le présent règlement est rédigé eu égard aux principes énoncés à la *Loi d'interprétation* (L.R.Q., chap. I-16). En conséquence, le texte de ce règlement doit être interprété à la lumière des dispositions de cette loi.

ARTICLE 7 : L'INTERRELATION ENTRE LES RÈGLEMENTS D'URBANISME

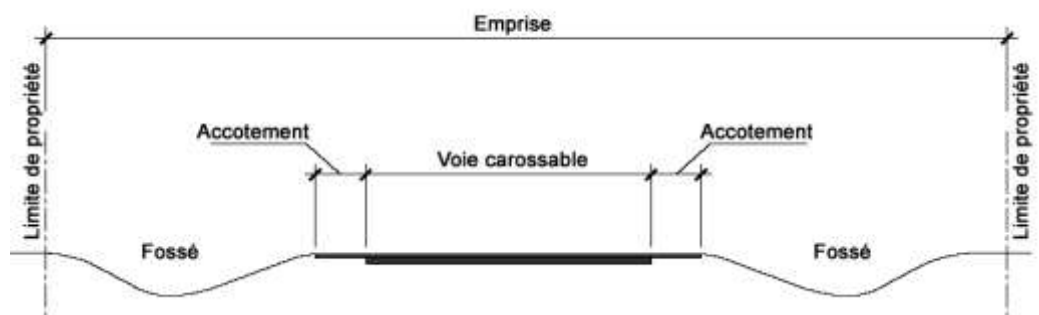
Le *Règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux* constitue une partie intégrante de l'ensemble des règlements d'urbanisme et, en ce sens, celui-ci est interrelié avec les autres règlements adoptés par la Ville dans le cadre de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chap. A-19.1).

ARTICLE 8 : LA TERMINOLOGIE

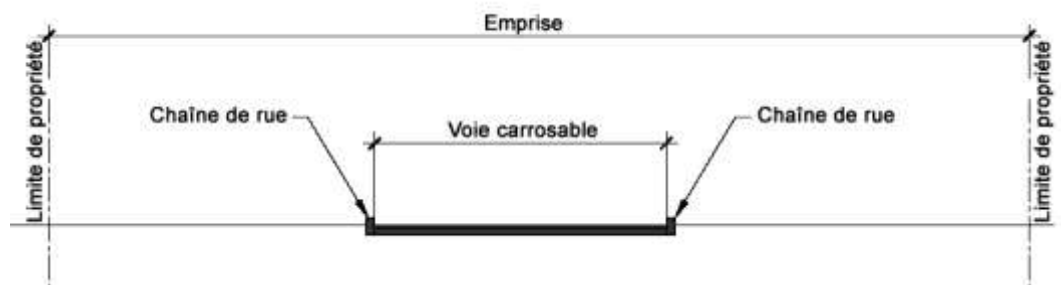
Les définitions contenues dans les autres règlements d'urbanisme en vigueur sur le territoire de Fossambault-sur-le-Lac, et qui ne sont pas répétées ici, s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long reproduites, à moins que le contexte n'indique un sens différent. À ces définitions s'ajoutent les suivantes :

Assiette de rue

La partie de l'emprise de rue comprenant la chaussée, le trottoir ou la bordure et la piste cyclable, s'il y a lieu (voir les croquis suivants).



Assiette de rue = voie carrossable incluant les deux accotements



Bâtiment principal

Un bâtiment destiné à servir à un usage principal au sens du Règlement de zonage.

Bénéficiaires des travaux

Toute personne, ses ayants droit, fiducie, propriétaire d'un immeuble en front ou non des travaux projetés et qui ne sont pas visés par le permis de lotissement ou de construction, le certificat d'autorisation ou d'occupation, mais qui bénéficient ou bénéficieront éventuellement des travaux municipaux.

Bénéficiaire hors site

Le propriétaire d'un terrain hors site.

Bordure (chaîne)

Élément servant à l'aménagement des terrains et surtout utilisé pour la délimitation des voies carrossables, du stationnement et des espaces gazonnés.

Emprise

Espace qui est propriété publique compris entre les lignes de lot ou de terrain qui délimitent les propriétés privées et affecté à une voie de circulation ou au passage des divers réseaux d'utilité publique. Relativement aux rues, l'emprise désigne la largeur hors tout de la rue, y incluant les fossés, l'accotement et trottoirs s'il y a lieu, ainsi que la lisière de terrain qui lui est parallèle ou presque.

Entrepreneur

Toute personne qui effectue un ouvrage spécialisé de construction ayant trait aux travaux publics.

Étapes de construction de rue (préparation préliminaire)

- Essouchement et déblais (coupe d'arbres) ;
- Infrastructure, assiette de rue (remblayage, compactage, égouttement, niveau profil, fossé);
- Finition (couronne).

Fossé

Un canal contenant et acheminant les eaux de pluie, les eaux de ruissellement et les eaux de la fonte des neiges.

Ingénieur

Tout ingénieur (inscrit au tableau de l'Ordre des ingénieurs du Québec) à l'emploi de la Ville ou tout ingénieur-conseil accrédité ou mandaté par la Ville pour la préparation des plans, devis et estimations de coûts et pour la surveillance des travaux.

Inspecteur (municipal ou en bâtiment)

Fonctionnaire dûment désigné par résolution municipale pour les tâches identifiées.

Installation septique

Dispositif constitué d'une fosse septique et d'un élément épurateur destiné à épurer les eaux usées conformément à la réglementation provinciale (Q2-r22 Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées - Loi sur la qualité de l'environnement).

Ligne de rue (Limite de rue)

Ligne de division entre l'emprise d'une rue et un terrain et coïncidant avec la ligne avant du terrain.

Pavage

Le recouvrement généralement en béton bitumineux ou en béton de ciment qui couvre l'assiette d'une rue avec les accotements.

Personne

Toute personne physique ou morale.

Promoteur

Toute personne qui demande à la Ville la fourniture des services publics ou de quelques-uns d'entre eux, en vue de desservir un ou plusieurs terrains sur lesquels cette personne se propose d'ériger ou de faire ériger une ou plusieurs constructions.

Protocole d'entente

Le contrat d'engagement entre la Ville et le promoteur. Ce contrat doit préciser les engagements du ou des promoteurs et de la Ville relativement à la réalisation et à la prise en charge des services d'utilité publique et décrire la nature et l'ampleur du projet ainsi que le secteur du territoire affecté. Cette description peut faire état, entre autres, des densités et des types d'habitations prévus, des phases de développement et leur échéancier de réalisation et des espaces verts ou des parcs à aménager.

Réseau municipal d'aqueduc

Tout le système public de conduits et d'équipements qui servent à l'alimentation en eau potable des propriétés ainsi qu'au combat des incendies. Sans limiter la généralité de ce qui précède, le réseau d'aqueduc comprend principalement les vannes, les boîtes ou chambres de vannes, les purgeurs d'air et d'eau, les bornes-fontaines, les branchements jusqu'à la ligne d'emprise de la rue, les stations de réduction de pression et les surpresseurs.

Réseau municipal d'éclairage

Le système public de poteaux, de lampadaires, de fils aériens, de conduits souterrains, boîtes d'alimentation et de panneaux de distribution servant à l'éclairage des rues et s'il y a lieu, à celle des pistes cyclables hors rue et des sentiers de piétons.

Réseau municipal d'égout pluvial

Le système public de conduits et d'équipements qui contient et achemine les eaux de pluie, les eaux de ruissellement, les eaux de la fonte des neiges, les eaux de haute nappe phréatique et qui comprend les regards d'égouts, les puisards de rues et les branchements d'égouts et les drains, jusqu'à la ligne d'emprise de la rue, de même que les ouvrages de rétention (souterrain ou en surface) si nécessaire.

Réseau municipal d'égout sanitaire

Le système public de conduits et d'équipements qui contient et achemine les eaux usées et qui comprend les regards et les branchements d'égouts jusqu'à la ligne d'emprise de la rue ainsi que les postes de pompage.

Rue (route)

Type de voies conçues pour recevoir la circulation des véhicules motorisés et qui englobent toutes les rues publiques et privées existantes avant l'entrée en vigueur du présent règlement et toutes les rues publiques qui seront construites en vertu de celui-ci.

Rue privée

Rue existante avant l'entrée en vigueur du présent règlement, donnant accès aux terrains riverains et ouverte au public en tout temps de la même manière qu'une rue publique, mais dont l'emprise (fonds de terrain) est de propriété privée.

Rue publique

Toute rue dont l'emprise appartient à la Ville, par titre enregistré ou conformément à la loi, ainsi que toute rue appartenant à un palier de gouvernement supérieur.

Section hors pavage

La partie de terrain située entre l'assiette de la rue et la limite frontale d'une propriété et laissée à l'usage des propriétaires riverains et qui doit être aménagée et entretenue par ceux-ci.

Services publics

Signifient l'un ou l'autre des services suivants : l'égout sanitaire, l'égout pluvial, l'aqueduc, la protection contre l'incendie, la voirie routière (rue, trottoir, piste, sentier, etc.), le pavage, les chaînes de rues ou de trottoirs, l'éclairage de rue, les réseaux d'Hydro-Québec et de compagnies de télécommunication.

Surdimensionnement

Tous travaux d'une dimension ou d'un gabarit plus important que ce qui est nécessaire pour desservir les constructions ou les bâtiments à être construits en bordure de la rue.

Terrain desservi

Un terrain adjacent à une rue pavée, pourvu des services d'éclairage, d'aqueduc, d'égout et selon le cas, d'équipements.

Terrain hors site

Un terrain qui n'appartient pas au requérant d'un permis, adjacent ou non à un terrain de ce dernier, et qui est appelé à bénéficier d'une infrastructure ou d'un équipement qu'il a réalisé.

Travaux de terrassement

Les travaux de déboisement, d'essartage, d'essouchement, l'enlèvement de l'humus, de la tourbe, des roches et autres matériaux semblables ainsi que les travaux d'excavation, de remblayage, de nivelage, de compactage, de drainage, de pavage, etc., selon les dimensions déterminées dans chaque cas par l'ingénieur ou la réglementation en vigueur, incluant la pose et le raccord des services publics déterminés par la Ville.

ARTICLE 9 : LES UNITÉS DE MESURE

Toutes les dimensions prescrites dans le présent règlement sont indiquées en mesures métriques, selon le système international d'unité (SI). Les abréviations ou les symboles pour exprimer l'unité de mesure (ex. : cm pour centimètres) valent comme s'ils étaient au long réécrits.

CHAPITRE 2 : LES DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

ARTICLE 10 : RESPONSABILITÉ DU CONSEIL

Le conseil a la responsabilité d'assurer la planification du développement du territoire de la Ville et, par conséquent, possède l'entière discrétion de décider de l'opportunité ou non de conclure une entente pour la réalisation de travaux municipaux, notamment pour l'ouverture des nouvelles rues, la prolongation de rues existantes ou la réalisation de tous les travaux en rapport avec les infrastructures et les équipements municipaux, incluant la prise en charge ou le partage des coûts relatifs à ces travaux, le tout tel qu'établi au présent règlement.

Lorsque le conseil accepte, suite à une demande par un promoteur, de permettre la réalisation des travaux municipaux, les conditions applicables sont celles énoncées au présent règlement.

ARTICLE 11 : LES OFFICIERS DÉSIGNÉS

L'administration et l'application de ce règlement sont confiées aux officiers désignés par la Ville, incluant tout professionnel dûment mandaté par la Ville en vertu d'une résolution du conseil.

ARTICLE 12 : CONFORMITÉ À LA RÉGLEMENTATION

Toute personne agissant comme promoteur et désirant ouvrir une rue ou prolonger une rue existante sur le territoire de la Ville doit, avant que ladite rue ne soit cadastrée, se soumettre aux normes du présent règlement ainsi qu'à toutes celles en vigueur dans la Ville relativement au lotissement ainsi qu'à toute autre réglementation applicable.

ARTICLE 13 : DISCRÉTION DU CONSEIL

Le conseil de la Ville a la responsabilité de la planification et du développement du territoire et en conséquence, il conserve en tout temps l'entière discrétion de décider de l'opportunité de conduire une entente relative à la réalisation de travaux municipaux.

Lorsque le conseil accepte de permettre la réalisation de tels travaux municipaux, les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent.

ARTICLE 14 : TRAVAUX ASSUJETTIS

Le présent règlement s'applique pour toutes catégories de constructions, de terrains, de travaux ou d'ouvrages privés, qui requièrent l'ajout, la construction ou la modification d'une infrastructure municipale parmi les suivantes :

- une rue publique (incluant tous les espaces et les aménagements dans l'emprise de ladite rue);
- un réseau municipal d'aqueduc;
- un réseau municipal d'égout sanitaire;
- un réseau municipal d'égout pluvial;

- une infrastructure municipale d'aqueduc ou d'égouts (ex. : usine de filtration, usine d'épuration, étangs d'aération, poste de traitement, poste de surpression, poste de pompage, ouvrage de rétention, etc.);
- un réseau municipal d'éclairage de rues publiques;
- un réseau de sécurité incendie, de sécurité publique ou de gestion des matières résiduelles;
- les équipements et les espaces nécessaires à la récréation dans tout nouveau développement (bibliothèque, loisir, parc, terrain de jeux, aréna, etc.);
- les espaces publics destinés à l'usage communautaire tels les espaces réservés aux boîtes postales et les stationnements publics.

Dans chacun de ces cas, aucun permis de construction ne peut être émis sans qu'une entente ne soit conclue avec le promoteur relativement aux travaux d'infrastructures et aux équipements municipaux à être réalisés et sur la prise en charge ou le partage des coûts relatifs à ces travaux. Tous les travaux doivent respecter les normes de conception établies à l'annexe A du présent règlement.

CHAPITRE 3 : FORME ET CONTENU DE LA DEMANDE

ARTICLE 15 : DÉPÔT D'UN PLAN D'ENSEMBLE

Tout projet de lotissement comprenant l'ouverture d'une nouvelle rue ou le prolongement d'une rue existante doit faire l'objet préalablement à l'enregistrement de l'opération cadastrale, d'un dépôt d'un plan d'ensemble à la Ville, conformément au présent règlement et au *Règlement de lotissement* de la Ville.

Le plan d'ensemble doit comprendre notamment, et non limitativement, les informations suivantes :

- 1) Toutes les coordonnées du promoteur (nom, adresse, numéro de téléphone, numéro de télécopieur, courriel, etc.);
- 2) S'il s'agit d'une corporation ou s'il s'agit d'une société, une résolution dûment adoptée par le conseil d'administration autorisant la demande et autorisant une personne désignée à traiter avec la Ville de Fossambault-sur-le-Lac;
- 3) La localisation des rues prévues (numéro de lot, plan préliminaire, etc.);
- 4) Une caractérisation environnementale sommaire identifiant, entre autres, tout plan ou cours d'eau, la zone de protection de tout plan ou cours d'eau, toute zone inondable, toute zone à risque de glissement de terrain, tout milieu humide et tout autre élément de contrainte identifié à la réglementation municipale;
- 5) La description sommaire des travaux projetés conformément aux normes de conception établies et présentées à l'annexe A;
- 6) Une estimation préliminaire et globale des coûts du projet;
- 7) Le nombre et le type des constructions prévues dans le développement, selon les phases de développement, s'il y a lieu;
- 8) Les dates probables de début et de fin des travaux projetés.

Le plan d'ensemble est déposé à la Ville, accompagné de tous les renseignements requis.

ARTICLE 16 : AVIS PRÉLIMINAIRE SUR LE PLAN D'ENSEMBLE DÉPOSÉ

Le conseil municipal reçoit et analyse le plan d'ensemble montrant les rues projetées. Il peut requérir l'avis du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) et des fonctionnaires municipaux.

Par résolution, et sans aucune obligation ni responsabilité, le conseil municipal appuie ou non la réalisation du plan d'ensemble selon le respect du présent règlement, du *Plan d'urbanisme*, du *Règlement de lotissement*, et de tout autre règlement d'urbanisme.

Dans le cas d'un appui favorable du conseil municipal, le promoteur peut poursuivre ses démarches pour faire accepter par la Ville l'opération cadastrale et pour signer un protocole d'entente avec la Ville pour la réalisation des travaux.

ARTICLE 17 : MODE DE RÉALISATION DES TRAVAUX

Les travaux peuvent être réalisés de deux façons :

- 1) La Ville est maître d'œuvre des travaux. Elle peut réaliser les travaux en régie interne, aller en sous-traitance ou en appel d'offres, selon les plans et devis préparés par l'ingénieur mandaté par la Ville.
- 2) Le promoteur agit comme maître d'œuvre des travaux. Il peut assumer lui-même la réalisation des travaux, aller en sous-traitance ou en appel d'offres, selon les plans et devis préparés par l'ingénieur accrédité par la Ville et aux frais du promoteur. De plus, les coûts de laboratoire pour tous les essais ou la validation des matériaux seront également aux frais du promoteur.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS CONCERNANT LES TRAVAUX RÉALISÉS PAR LA VILLE

ARTICLE 18 : CONFECTION DES PLANS ET DEVIS

La confection des plans et devis est une étape préliminaire à la conclusion d'une entente afin que la Ville et le promoteur soient informés de l'ampleur des travaux à être réalisés.

Pour la réalisation des plans et devis et les études géotechniques nécessaires pour implanter les services publics ainsi que la surveillance et le contrôle qualitatif des matériaux, le conseil mandate par résolution la firme d'ingénieurs et le laboratoire de son choix conformément à la loi. Les coûts et honoraires professionnels de ces travaux sont aux frais du promoteur.

Les plans et devis ainsi que les études géotechniques doivent être signés et scellés par un ingénieur membre en règle de l'Ordre des ingénieurs du Québec.

ARTICLE 19 : PLAN GLOBAL D'INFRASTRUCTURES

L'ingénieur réalise, pour l'ensemble du développement projeté, un plan directeur d'infrastructures et pour chaque phase à réaliser, les plans et devis.

ARTICLE 20 : APPROBATION PAR LES MINISTÈRES CONCERNÉS

Les plans et devis doivent être approuvés par les ministères concernés (ex. : ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs, ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire, etc.).

ARTICLE 21 : PROTOCOLE D'ENTENTE

Le promoteur doit signer un protocole d'entente avec la Ville avant de poursuivre le projet d'ouverture ou de prolongement d'une rue publique (Annexe B)

Forme et contenu de l'entente

Le protocole d'entente doit contenir les éléments suivants :

- La désignation des parties;
- Une preuve de propriété du requérant ou un mandat du propriétaire du terrain;
- La description des lots visés par les travaux de construction de rues, sentiers piétonniers, pistes cyclables ou autres;
- La description des travaux et la désignation de la partie responsable de tout ou partie de la réalisation, la description des travaux avec référence aux plans et devis, et la responsabilité de la surveillance des travaux;
- La détermination des coûts relatifs aux travaux à la charge du promoteur;
- L'échéancier des travaux;
- Les modalités de paiement, le cas échéant, par le promoteur des coûts relatifs aux travaux et l'intérêt payable sur un versement exigible;
- Les modalités de remise, le cas échéant, par la Ville au promoteur de la quote-part des coûts relatifs aux travaux payables par un bénéficiaire hors site des travaux; les

modalités de remise de la quote-part doivent prévoir une date limite à laquelle la Ville doit rembourser, le cas échéant, au promoteur une quote-part non payée;

- Les garanties financières et autres devant être fournies par le titulaire du permis ou du certificat pour assurer le respect des échéances et obligations prévues à l'entente;
- Les obligations générales du promoteur;
- Les engagements des parties;
- Les modalités de cessions de rues, parcs, sentiers piétonniers et échanges de terrains;
- L'identification des servitudes d'utilités publiques, s'il y a lieu.

Faute par le promoteur d'accepter la forme d'engagement exigée par la Ville selon les circonstances particulières à chaque cas, la Ville est libre de ne pas exécuter les travaux ou de ne pas autoriser le projet et aucun recours de quelque nature que ce soit ne peut être exercé contre la Ville pour un tel refus.

ARTICLE 22 : GARANTIE DU PROMOTEUR

Lors de la signature du protocole d'entente, le promoteur doit fournir les dépôts, les cautionnements, les garanties, les frais exigés au protocole d'entente.

La Ville ne pourra, en aucun temps, commencer la réalisation des travaux d'infrastructures sans avoir touché et encaissé en totalité les sommes d'argent qui lui seront dues par le promoteur, selon les précisions apportées au protocole d'entente.

Les honoraires professionnels ne seront remboursables que si la Ville, au moment de la demande de remboursement, n'a aucuns frais engagés. Dans le cas contraire, elle rembourse jusqu'à concurrence de la différence entre le montant versé par le promoteur et le coût de réalisation d'étude concernant le projet ou de préparation des plans d'ingénierie. À la fin des travaux, s'il demeure des sommes non utilisées, elles sont remboursées au promoteur après autorisation de l'ingénieur.

S'il devait y avoir des travaux à être réalisés dans une année subséquente tels que la pose d'une deuxième couche de pavage, l'aménagement d'un sentier piétonnier, etc., le protocole d'entente viendrait spécifier les modalités de cautionnement, de garantie et de retenue. De plus, si un projet devait se réaliser en plusieurs étapes sur une période de plus d'une année, les dispositions prévues au présent article peuvent s'appliquer pour chacune des étapes. Si à la fin des travaux, il y a une différence entre le montant versé par le promoteur et le coût réel de réalisation des travaux, celui-ci doit s'engager à la combler sur facturation de la Ville.

En cas de retard dans les versements exigés par le protocole d'entente ou par le présent règlement, le promoteur assume également les intérêts aux mêmes taux que ceux chargés pour les taxes municipales. Lors de la remise du montant d'argent prévu aux alinéas précédents, le promoteur doit fournir et maintenir en vigueur une garantie d'une banque, compagnie d'assurance, société de fiducie autorisée à le faire par toutes autorités réglementaires ayant juridiction au Québec ou toute autre garantie jugée satisfaisante par la Ville, par laquelle cette institution s'engage à payer en entier la compensation ou la participation à défaut par le promoteur de ce faire à l'intérieur du délai prévu aux alinéas précédents. Il doit être indiqué, sur le document de garantie, que l'institution s'engage à payer sur demande de la Ville sans aucune possibilité de lui opposer des motifs de non-paiement; cette lettre devra être inconditionnelle et irrévocable.

Un (1) mois avant l'échéance du cautionnement, la Ville demande au promoteur de renouveler ce cautionnement. À défaut de s'exécuter quinze (15) jours avant l'échéance, la Ville encaisse sans aucune responsabilité et sans devoir payer au promoteur aucun intérêt sur les sommes ainsi encaissées.

4.1 CHOIX DE L'ENTREPRENEUR

ARTICLE 23 : DEMANDE DE SOUMISSIONS PUBLIQUES

Suite à l'approbation des plans et devis, la Ville peut procéder à la demande de soumissions publiques en vue de la réalisation de ces travaux.

ARTICLE 24 : PARTICIPATION DU PROMOTEUR

L'opportunité est donnée au promoteur de participer à la demande de soumissions publiques, et ce, au même titre que les autres entrepreneurs.

ARTICLE 25 : CHOIX DE L'ENTREPRENEUR

Après la date fixée pour la réception des soumissions publiques, la Ville étudie les soumissions et rend une décision quant au plus bas soumissionnaire conforme.

ARTICLE 26 : ABANDON DU PROJET PAR LE PROMOTEUR

Pendant la période de demande de soumissions publiques, et avant que la Ville se soit engagée envers l'entrepreneur par contrat, le promoteur peut abandonner le projet. Le promoteur doit alors communiquer sa décision à la Ville par écrit.

ARTICLE 27 : GARANTIE ADDITIONNELLE DU PROMOTEUR

Dans l'éventualité où le montant des soumissions est plus élevé que les estimés évalués par l'ingénieur, le promoteur doit fournir à la Ville une garantie additionnelle pour couvrir la totalité des travaux prévus selon les précisions apportées au protocole d'entente.

4.2 RÉALISATION DES TRAVAUX

ARTICLE 28 : RESPONSABILITÉ DE LA VILLE

La Ville réalise les travaux à titre de maître d'œuvre selon les plans et devis approuvés.

Nonobstant les dispositions du présent règlement, le conseil conserve son droit discrétionnaire qui lui est donné par la Loi de réaliser ou de ne pas réaliser des travaux municipaux sur des terrains faisant l'objet d'une demande de développement, le tout sous réserve des dispositions de la *Loi sur la qualité de l'environnement*.

ARTICLE 29 : RESPONSABILITÉ DU PROMOTEUR

Lorsque requis, le promoteur doit déposer à la Ville les études attestées par un professionnel démontrant, s'il s'agit de sol contaminé, de sol instable ou autre, que le terrain visé par la demande a été entièrement décontaminé et qu'il possède la stabilité ou la capacité portante nécessaire à recevoir les infrastructures de rue et le type de construction à y être érigé.

Si la Ville juge à propos de l'exiger, le projet de subdivision devra être accompagné d'un certificat de sondage de sol dûment signé par un expert en la matière et attestant, sous le sceau de sa profession, la véracité de ces données.

Avant l'exécution des travaux par la Ville, le promoteur doit faire installer les bornes et les piquets par un arpenteur-géomètre de chaque côté de la rue. Le bornage doit être réalisé avant l'acceptation de la subdivision de façon à ce que les officiers désignés puissent visualiser sur le terrain ladite subdivision.

Avant que la Ville ne procède elle-même à l'exécution des travaux, le promoteur sera responsable de la coupe des arbres à l'intérieur de l'emprise.

Quant aux entrées charretières, le promoteur doit déposer à la Ville et ce, avant le début des travaux de construction des fossés ou des chaînes de rue et des trottoirs, un plan d'implantation dûment signé par lui-même indiquant tous les endroits prévus pour les entrées charretières. À défaut par le promoteur de déposer ledit plan dans le délai prévu au présent alinéa, la Ville procède à la construction de la rue ou des chaînes de rue et des trottoirs sans entrée charretière. Toute entrée qui est non localisée adéquatement est refaite aux frais du promoteur ou du propriétaire du terrain.

Lorsque les entrées charretières ne sont pas faites lors de l'exécution des travaux, il incombe au promoteur ou au propriétaire riverain de défrayer le coût de construction de ces entrées charretières y incluant le coût des ponceaux s'il y a lieu.

Le promoteur doit aviser par écrit les propriétaires subséquents des terrains visés par la présente entente qu'ils devront assumer les frais afférents aux modifications requises aux fossés, aux chaînes de rue et aux trottoirs, notamment en insérant dans le contrat de vente une clause à cette fin. Tout dommage aux fossés ou aux chaînes de rue durant la construction de la rue doit être réparé aux frais du promoteur ou du propriétaire. Les propriétaires de terrain seront également responsables de tout dommage causé aux pavages, trottoirs et pistes cyclables soit par eux ou par leur entrepreneur. Le promoteur, lors de la vente de terrain, doit en aviser les futurs acquéreurs.

ARTICLE 30 : CESSION DE LA RUE ET CESSION DE TERRAIN POUR FINS DE PARCS

Le promoteur s'engage à céder gratuitement à la Ville la rue décrite à l'entente ainsi que les sentiers piétonniers, les pistes cyclables et les terrains devant servir à des fins de parc ou terrains de jeux, selon les modalités de la réglementation municipale en vigueur.

La Ville procédera à l'acquisition de la rue par résolution après sa construction finale certifiée par le professionnel mandaté à cette fin. Une fois la rue acceptée par résolution, la cession doit être écrite dans un acte de cession notarié, dans un délai maximum de soixante (60) jours. À partir de la date de prise de possession prévue à l'acte, la rue devient publique. La Ville s'engage à faire l'entretien des rues une fois l'acte de cession signé par les deux parties.

Le promoteur 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 rue.

Le promoteur s'engage à inclure, dans les promesses de vente ou contrats notariés de vente des lots décrits à l'entente, que les futurs acquéreurs auront à concéder gratuitement des servitudes de passage requises par la Ville (aqueduc, égout pluvial ou sanitaire) et par les réseaux d'utilités publiques (Hydro-Québec, Bell Canada ou autre compagnie de télécommunication, câble ou toute autre obligation semblable, compagnie de gaz naturel) et qu'à défaut, le promoteur peut, en leur lieu et place, consentir lesdites servitudes. À défaut de respecter cette clause, le promoteur est responsable de tous les frais légaux y incluant l'expropriation pour l'obtention desdites servitudes d'utilités publiques.

Le promoteur ne peut conserver la propriété de bande de terrain résiduel entre la rue et des terrains dont il ne serait pas propriétaire et ce, dans le but de se faire payer une partie des travaux qu'il exécute par les propriétaires riverains. Les sommes auxquelles peut avoir droit le promoteur lui sont versées selon les modalités prévues au présent règlement pour la contribution des bénéficiaires.

L'acte de cession devra être conforme aux exigences de la Ville en ce domaine et le promoteur s'engage à y faire inclure toute clause requise par la Ville. Les cessions de terrains doivent être pures et simples et sans aucune condition. Le promoteur ne peut grever un terrain à être cédé à la Ville d'une servitude, d'une hypothèque ou de quel que droit que ce soit sans l'autorisation expresse de la Ville, par résolution, et ce, pour des fins d'utilités publiques seulement.

Enfin, le promoteur doit payer, dans un délai maximum de trente (30) jours de sa réception, tout compte transmis par la Ville relativement à des frais qui sont à sa charge en vertu de l'entente. Tout compte impayé porte intérêt au taux fixé par résolution du conseil pour les créances impayées de la Ville.

ARTICLE 31 : DÉVELOPPEMENT PAR PHASES

L'ouverture d'une rue permettant la réalisation d'une phase du projet de développement soumis par le promoteur n'engage pas la Ville relativement aux phases subséquentes.

ARTICLE 32 : PLANS DES TRAVAUX EXÉCUTÉS

À la fin des travaux, des plans « tel que construit » doivent être produits par le même ingénieur mandaté, dans un délai maximal de trente (30) jours suivant la fin des travaux. Faute de respecter ce délai, une pénalité de 5 000 \$ maximum sera appliquée par semaine de retard.

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS CONCERNANT LES TRAVAUX RÉALISÉS PAR LE PROMOTEUR PUIS CÉDÉS À LA VILLE

ARTICLE 33 : CONFECTION DES PLANS ET DEVIS

La confection des plans et devis est une étape préliminaire à la conclusion d'une entente afin que la Ville et le promoteur soient informés de l'ampleur des travaux à être réalisés.

Pour la réalisation des plans et devis ainsi que des études géotechniques nécessaires pour implanter les services publics ainsi que la surveillance et le contrôle qualitatif des matériaux, le conseil mandate, par résolution, la firme d'ingénieurs et le laboratoire suggérés par le promoteur et accrédités par la Ville.

Les plans et devis et les études géotechniques doivent être signés et scellés par un ingénieur membre en règle de l'Ordre des ingénieurs du Québec.

ARTICLE 34 : PLAN GLOBAL D'INFRASTRUCTURES

L'ingénieur réalise, pour l'ensemble du développement projeté, un plan directeur d'infrastructures et pour chaque phase à réaliser, les plans et devis.

ARTICLE 35 : APPROBATION PAR LES MINISTÈRES CONCERNÉS ET LA VILLE

Les plans et devis doivent être approuvés par la Ville et les ministères concernés (ex. : Ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs, Ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire, etc.).

ARTICLE 36 : PROTOCOLE D'ENTENTE

Le promoteur doit signer un protocole d'entente avec la Ville avant de poursuivre le projet d'ouverture ou de prolongement d'une rue publique (annexe C).

Forme et contenu de l'entente

Le protocole d'entente doit contenir les éléments suivants :

- La désignation des parties;
- Une preuve de propriété du requérant ou un mandat du propriétaire du terrain;
- La description des lots visés par les travaux de construction de rues, sentiers piétonniers, pistes cyclables ou autres;
- La description des travaux et la désignation de la partie responsable de tout ou partie de la réalisation, la description des travaux avec référence aux plans et devis et cahier des charges et la responsabilité de la surveillance des travaux;
- La date à laquelle les travaux doivent être complétés, le cas échéant par le titulaire du permis ou du certificat, y incluant l'échéancier des travaux de chacune des étapes du projet;
- La détermination des coûts relatifs aux travaux à la charge du titulaire du permis ou du certificat;
- Les modalités de remise, le cas échéant, par la Ville au promoteur de la quote-part des coûts relatifs aux travaux payables par un bénéficiaire hors site des travaux; les

modalités de remise de la quote-part doivent prévoir une date limite à laquelle la Ville doit rembourser, le cas échéant, au promoteur une quote-part non payée;

- Les cautionnements ou garanties financières exigés du titulaire du permis ou du certificat pour assurer le respect des échéances et obligations prévues à l'entente;
- Les obligations générales du promoteur;
- Les modalités de cessions de rues, parcs, sentiers piétonniers et échanges de terrains;
- Les engagements des parties;
- L'identification des servitudes d'utilités publiques, s'il y a lieu;
- L'identification de l'entrepreneur retenu et les obligations que le promoteur devra inclure dans le contrat avec ledit entrepreneur.

Faute par le promoteur d'accepter la forme d'engagement exigée par la Ville selon les circonstances particulières à chaque cas, la Ville est libre de ne pas exécuter les travaux ou de ne pas autoriser le projet et aucun recours de quelle que nature que ce soit ne peut être exercé contre la Ville pour un tel refus.

ARTICLE 37 : GARANTIE DU PROMOTEUR

Lors de la signature du protocole d'entente, le promoteur doit faire et déposer, au nom de la Ville, pour garantir l'exécution des travaux et le respect des obligations prévues à la présente convention, un cautionnement d'exécution d'une banque, compagnie d'assurance, société de fiducie dûment accréditée par les autorités gouvernementales compétentes ou toute autre garantie jugée satisfaisante par la Ville, par laquelle cette institution s'engage à payer en entier la compensation ou la participation à défaut par le promoteur de ce faire à l'intérieur du délai prévu au présent règlement. Il doit être indiqué, sur le document de garantie, que l'institution s'engage à payer sur demande de la Ville sans aucune possibilité de lui opposer des motifs de non-paiement. Cette lettre devra être inconditionnelle et irrévocable. Ce cautionnement est valide pour une période de douze (12) mois.

Le promoteur s'engage également à garantir pour une période de vingt-quatre (24) mois suivant l'acceptation définitive des travaux d'infrastructures. Cette garantie pourra s'effectuer par la remise d'un cautionnement inconditionnel et irrévocable correspondant à 10 % du coût total des travaux.

Enfin, le promoteur s'engage à fournir à la Ville la preuve du paiement de la main-d'œuvre et des matériaux ainsi que des professionnels.

S'il devait y avoir des travaux à être réalisés dans une année subséquente tels que la pose d'une deuxième couche de pavage, l'aménagement d'un sentier piétonnier, etc., le protocole d'entente viendrait spécifier les modalités de cautionnement, de garantie et de retenue. De plus, si un projet devait se réaliser en plusieurs étapes sur une période de plus d'une année, les dispositions prévues au présent article peuvent s'appliquer pour chacune des étapes.

Un (1) mois avant l'échéance du cautionnement, la Ville demande au promoteur de renouveler ce cautionnement. À défaut de s'exécuter quinze (15) jours avant l'échéance, la Ville encaisse sans aucune responsabilité et sans devoir payer au promoteur aucun intérêt sur les sommes ainsi encaissées.

Le promoteur doit payer, dans un délai maximum de trente (30) jours de sa réception, tout compte transmis par la Ville relativement à des frais qui sont à sa charge en vertu de l'entente. À défaut, la Ville peut encaisser le cautionnement pour pourvoir aux sommes dues. Tout compte impayé porte intérêt au taux fixé par résolution du conseil pour les créances impayées de la Ville.

5.1 RÉALISATION DES TRAVAUX

ARTICLE 38 : RESPONSABILITÉ DE LA VILLE

La Ville s'engage à remettre au promoteur le cautionnement d'exécution déposé en vertu du présent règlement lorsque les formalités et obligations suivantes auront été rencontrées :

- 1) Après la cession des terrains par le promoteur ;
- 2) Lorsque tous les travaux sont terminés ;
- 3) Lorsque le plan « tel que construit » a été approuvé par l'ingénieur et déposé à la Ville;
- 4) Lorsque les quittances des travaux et des honoraires seront produites;
- 5) Lorsque les tests de qualité et de conformité (chloration, ovalisation et tout nouveau test demandé par des autorités compétentes) eurent été réalisés à la satisfaction de l'ingénieur-conseil retenu par la Ville.

ARTICLE 39 : RESPONSABILITÉS DU PROMOTEUR

Le promoteur s'engage à exécuter, à ses frais, tous les travaux spécifiés dans les plans et devis et le cahier des charges concernant ce projet, le tout tel que spécifié au protocole d'entente signé entre les parties. Le promoteur s'engage à exécuter lesdits travaux sous la surveillance de la Ville ou de l'ingénieur mandaté et ce, conformément aux plans et devis et cahiers des charges approuvés par l'ingénieur.

Le promoteur s'engage à faire accepter par la Ville, avant le début des travaux, un calendrier relatif à l'exécution des travaux.

Le promoteur s'engage à déclarer, dans l'entente à intervenir entre les parties, que les travaux seront effectués par lui-même ou pour son compte par un entrepreneur, le tout d'après un contrat d'entreprise à être signé entre le promoteur et son entrepreneur, contrat devant inclure, comme document contractuel en faisant partie intégrante, les plans et devis complets fournis par la Ville, incluant le cahier des charges et les addenda préparés par la Ville.

Le promoteur s'engage à soumettre à la Ville, pour acceptation provisoire, les travaux exécutés et complétés à la satisfaction de la Ville.

Le promoteur et l'entrepreneur s'engagent à tenir la Ville indemne de toute réclamation de quelle que manière que ce soit qui peut découler de l'exécution des travaux et s'engagent à prendre fait et cause pour elle dans le cadre de toute poursuite.

Lorsque requis, le promoteur doit déposer à la Ville les études attestées par un professionnel démontrant, s'il s'agit de sol contaminé, de sol instable ou autre, que le terrain visé par la demande a été entièrement décontaminé, et qu'il possède la stabilité ou la capacité portante nécessaire à recevoir les infrastructures de rue et le type de construction à y être érigé.

Si la Ville juge à propos de l'exiger, le projet de subdivision devra être accompagné d'un certificat de sondage de sol dûment signé par un expert en la matière et attestant, sous le sceau de sa profession, la véracité de ces données.

Avant l'exécution des travaux, le promoteur doit faire installer, à ses frais, les bornes et les piquets par un arpenteur-géomètre de chaque côté de la rue. Le bornage doit être réalisé avant l'acceptation de la subdivision de façon à ce que les officiers désignés puissent visualiser sur le terrain ladite subdivision. De plus, le promoteur sera responsable de remplacer, à ses frais, toutes bornes publiques ou privées qui auraient été enlevées, déplacées ou enfouies.

Avant l'exécution des travaux, le promoteur sera responsable de la coupe des arbres à l'intérieur de l'emprise et des travaux archéologiques, s'il y a lieu, le tout à ses frais.

Quant aux entrées charretières, le promoteur peut faire l'aménagement d'entrées charretières vis-à-vis des terrains à bâtir selon la réglementation municipale en vigueur. Cependant, le promoteur ou le futur acquéreur doit reprendre à ses frais les travaux de réfection des fossés, de bordure et de coupe de toute entrée non conforme à la réglementation en vigueur ou non localisée adéquatement.

Lorsque les entrées charretières ne sont pas faites lors de l'exécution des travaux, il incombe au promoteur ou au propriétaire riverain de défrayer le coût de construction de ces entrées charretières.

Le promoteur doit aviser par écrit les propriétaires subséquents des terrains visés par la présente entente qu'ils devront assumer les frais afférents aux modifications requises aux fossés, aux chaînes de rue et aux trottoirs, notamment en insérant dans le contrat de vente une clause à cette fin. Tout dommage aux fossés ou aux chaînes de rue durant la construction de la rue doit être réparé aux frais du promoteur ou du propriétaire. Les propriétaires de terrain seront également responsables de tout dommage causé aux pavages, trottoirs et pistes cyclables, soit par eux ou par leur entrepreneur. Le promoteur lors de la vente de terrains doit en aviser les futurs acquéreurs.

Le promoteur d'un projet doit respecter l'échéancier des travaux tel que précisé à l'entente. À défaut par le promoteur de respecter la date d'échéance, la Ville peut intenter tous recours prévus à la loi. La présente pénalité ne s'applique pas si le retard découle de force majeure, de grève ou d'acte hors du contrôle du promoteur.

ARTICLE 40 : INSPECTION DES TRAVAUX

Les travaux devront être surveillés et vérifiés par l'ingénieur accrédité par la Ville pendant la construction de la rue. Celui-ci doit vérifier si les travaux sont effectués selon les plans et devis, les renseignements fournis et selon les règles de l'art en la matière. Il produit le rapport d'inspection à chaque étape de construction et le transmet à la Ville.

Toute modification aux plans et devis pour la construction de la rue, déjà approuvée par la Ville, devra être soumise pour autorisation par l'ingénieur municipal avant que l'entrepreneur puisse procéder aux modifications demandées.

L'ingénieur municipal fait l'inspection finale des ouvrages dans les trente (30) jours après avoir reçu l'avis de fin des travaux de l'entrepreneur. S'il ne les trouve pas acceptables, il en donne avis à l'entrepreneur par écrit, en indiquant les déficiences à corriger, les omissions et les lacunes à combler, et au besoin, le nettoyage et les restaurations à faire avant que les travaux puissent être acceptés et que l'entrepreneur soit dégagé de ses responsabilités immédiates d'entretien. L'entrepreneur doit alors, dans un délai de trente (30) jours, prendre les mesures nécessaires pour se conformer aux plans et devis et règles de l'art.

L'acceptation finale par l'ingénieur municipal décharge l'entrepreneur de ses obligations d'entretien ordinaire mais non pas de ses autres responsabilités contractuelles et en particulier, celles relatives aux malfaçons ou aux défauts cachés dans la construction.

À la fin des travaux, l'ingénieur municipal transmet au conseil son rapport et sa recommandation.

ARTICLE 41 : ACCEPTATION FINALE DES TRAVAUX

Le conseil approuve ou refuse par résolution la recommandation de l'ingénieur municipal. Cette résolution peut comprendre la mention que des permis de construction ou de lotissement ou des certificats d'autorisation ou d'occupation peuvent être émis conformément à la réglementation municipale.

ARTICLE 42 : CESSION DE LA RUE ET CESSION DE TERRAIN POUR FINS DE PARC

Le promoteur s'engage à céder gratuitement à la Ville la rue décrite à l'entente ainsi que les sentiers piétonniers, les pistes cyclables et les terrains devant servir à des fins de parc ou terrains de jeux, selon les modalités du *Règlement de lotissement* et du *Règlement relatif à la gestion des règlements d'urbanisme*.

La Ville procédera à l'acquisition de la rue par résolution lorsque les travaux d'infrastructures mandatés et autres sont terminés, ou sensiblement terminés, et que l'ingénieur a donné son approbation pour acceptation. Une fois la rue acceptée par résolution, la cession doit être écrite dans un acte de cession notarié, dans un délai maximum de trente (30) jours. À partir de la date présumée de cession, la rue cédée est considérée comme rue publique, mais le promoteur ne sera pas dégagé de son engagement et de sa responsabilité quant à la bonne exécution et à la réalisation des travaux. La Ville s'engage à faire l'entretien de la rue une fois l'acte de cession signé par les deux parties.

Ni l'acceptation en principe de la construction d'une rue, ni l'acceptation des plans et devis de construction, ni les inspections que peut effectuer tout fonctionnaire municipal durant l'exécution des travaux ne peuvent constituer une obligation pour la Ville d'acquiescer à la rue. Tant et aussi longtemps que les travaux n'auront pas été effectués à la satisfaction de l'ingénieur mandaté, la Ville refuse de délivrer des permis de construire sur les lots faisant partie du projet.

Le promoteur s'engage également à acquiescer 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 rue.

Le promoteur s'engage à inclure, dans les promesses de vente ou contrats notariés de vente des lots décrits à l'entente, que les futurs acquiesceurs auront à concéder gratuitement des servitudes de passage requises par la Ville (aqueduc, égout pluvial ou sanitaire) et par les réseaux d'utilités publiques (Hydro-Québec, Bell Canada, câble ou toute autre obligation semblable, compagnie de gaz naturel) et qu'à défaut, le promoteur peut, en leur lieu et place, consentir lesdites servitudes. À défaut de respecter cette clause, le promoteur est responsable de tous les frais légaux y incluant l'expropriation pour l'obtention desdites servitudes d'utilités publiques.

Le promoteur ne peut conserver la propriété de bande de terrain résiduel entre la rue et des terrains dont il ne serait pas propriétaire et ce, dans le but de se faire payer une partie des travaux qu'il exécute par les propriétaires riverains. Les sommes auxquelles peut avoir droit le promoteur lui sont versées selon les modalités prévues au présent règlement pour la contribution des bénéficiaires.

L'acte de cession devra être conforme aux exigences de la Ville en ce domaine et le promoteur s'engage à y faire inclure toute clause requise par la Ville. Les cessions de terrains doivent être pures et simples et sans aucune condition. Le promoteur ne peut grever un terrain à être cédé à la Ville d'une servitude, d'une hypothèque ou de quelque droit que ce soit sans l'autorisation expresse de la Ville par résolution et ce, pour des fins d'utilités publiques seulement.

Enfin, le promoteur doit payer, dans un délai maximum de trente (30) jours de sa réception, tout compte transmis par la Ville relativement à des frais qui sont à sa charge en vertu de l'entente. Tout compte impayé porte intérêt au taux fixé par résolution du conseil pour les créances impayées de la Ville.

ARTICLE 43 : DÉVELOPPEMENT PAR PHASES

L'ouverture d'une rue permettant la réalisation d'une phase du projet de développement soumis par le promoteur n'engage pas la Ville relativement aux phases subséquentes.

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS RELATIVES AU PARTAGE DES COÛTS

ARTICLE 44 : CONTRIBUTION DU PROMOTEUR

En vue d'obtenir l'implantation des services publics, le promoteur doit rencontrer tout un chacun des obligations suivantes et doit payer le coût réel des travaux et les frais suivants :

- Le coût de confection et de réalisation des plans et devis par un ingénieur mandaté par la Ville y incluant la surveillance des travaux et ses honoraires professionnels pour la préparation des documents, les rencontres avec la Ville et le promoteur, l'analyse, le suivi et la formulation d'une recommandation finale des travaux.
- Le coût des travaux pour la construction de l'infrastructure de la rue incluant l'excavation, le remblayage des matériaux d'emprunt, le compactage et la mise en place de la fondation et de la sous-fondation ainsi que les couches de pavage.
- Le coût des honoraires de tous professionnels requis pour la réalisation des travaux y incluant les frais de notaire, d'avocat, d'arpenteur-géomètre relativement à la cession de la rue, de sentier piétonnier ou de servitude, cadastration, description technique, de toute servitude d'utilité publique, parc, etc.
- Le coût d'exécution de tous travaux de drainage y incluant fossé, canalisation ainsi que le détournement d'un fossé ou d'un ruisseau, s'il y a lieu.
- Le coût de construction d'une rue située devant un parc, un axe routier, un terrain du domaine public et un terrain qui est déjà construit ou inconstructible. Dans ce cas, si c'est possible, la Ville réclame du bénéficiaire de ces terrains ou de l'immeuble, une partie ou la totalité des coûts et ce, en fonction des dispositions du présent règlement.
- Lorsque requis, la construction des chaînes et des trottoirs, selon ce qui est prévu dans les plans et devis.
- Le terrain nécessaire est fourni par le promoteur dans le cadre de la cession des terrains à des fins de parc ou terrain de jeux.
- Lorsque requis, les frais de laboratoire, plus spécifiquement les essais d'étanchéité, de conductivité, de désinfection et d'ovalisation en rapport avec l'aqueduc et les essais d'infiltration pour les conduites d'égouts et tous les sondages de reconnaissance du sol.
- Lorsque requis, le coût des travaux pour la pose d'un système d'aqueduc.
- Lorsque requis, le coût des travaux pour la pose d'un système d'égout sanitaire avec tous les accessoires y compris le branchement de service jusqu'à la ligne cadastrale de rue.
- Lorsque requis, le coût des travaux pour la pose d'un système d'égout pluvial y compris tous les accessoires incluant le branchement de service jusqu'à la ligne cadastrale de rue ainsi que les ouvrages de rétention et filtrant des eaux pluviales.
- Lorsque requis, les prescriptions et les frais de construction d'un réseau d'électricité souterrain pour alimenter les constructions et des réseaux d'utilités publiques.

ARTICLE 45 : CONTRIBUTION DE LA VILLE

La Ville détermine, conformément au règlement et suivant les règles de l'art, les services de base requis pour chaque rue, de même que les normes de construction des services publics.

Si nécessaire, les coûts relatifs aux demandes de soumissions publiques pour l'exécution des travaux sont à la charge de la Ville.

ARTICLE 46 : TRAVAUX DE SURDIMENSIONNEMENT

Les coûts de surdimensionnement sont à la charge de la Ville, des bénéficiaires ou du promoteur selon les dispositions suivantes :

- Le coût du surdimensionnement au-delà des grosseurs nécessaires pour la réalisation d'un projet, ce qui inclut la différence de prix des conduites, de la pose, des accessoires, à l'exclusion des coûts supplémentaires d'excavation et de branchement de service, est à la charge du bénéficiaire hors site.
- La construction ou l'agrandissement d'une station de pompage d'égout, d'une station de pompage ou surpression d'aqueduc, d'une usine de filtration et d'une usine de traitement ou d'épuration d'égout est à la charge du promoteur. Si ces travaux bénéficient à plus d'un promoteur, les coûts pourront être répartis entre tous les bénéficiaires ou seront assumés en tout ou en partie par la Ville.
- L'augmentation de capacité d'un équipement municipal dans le but de permettre la construction, l'installation, l'opération d'un commerce ou d'une industrie est à la charge du promoteur.
- Le grossissement de conduite d'aqueduc, d'égout sanitaire et d'égout pluvial dans une rue existante pour un projet domiciliaire, commercial ou industriel est à la charge du promoteur. La Ville peut cependant assumer une partie ou la totalité des coûts en fonction de la rentabilité du projet et des secteurs desservis.
- Tous les travaux hors site qui sont reliés directement au projet du promoteur sont à la charge de celui-ci. Si les travaux hors site bénéficient à d'autres personnes que le promoteur, à ce moment les coûts sont répartis équitablement entre le promoteur, les bénéficiaires et la Ville.

La Ville peut entreprendre les procédures d'expropriation afin d'acquérir un terrain pour fins publiques lors de travaux hors site. Dans ce cas, tous les coûts reliés à la procédure et à l'expropriation seront à la charge totale du promoteur et des bénéficiaires, le tout réparti équitablement.

ARTICLE 47 : MODE D'ÉTABLISSEMENT DES COÛTS ET DES QUOTES-PARTS RELATIVES AUX TERRAINS HORS SITE

Lorsqu'un projet semble requérir l'installation d'une infrastructure ou d'un équipement aux fins de desservir un ou plusieurs terrains hors site, la procédure suivante s'applique :

- L'ingénieur désigné par la Ville prépare un rapport écrit identifiant les terrains hors site et précisant, selon le cas, l'utilité de l'infrastructure ou de l'équipement pour ces terrains ;
- Après examen de ce rapport, le conseil municipal décide s'il exige que l'entente prévoit les travaux en cause et, dans ce cas, qu'une part des coûts relatifs aux travaux soient attribués aux terrains hors site, en fonction du bénéfice reçu ;
- L'entente devra contenir une annexe identifiant les immeubles des bénéficiaires hors site 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 ;
- Après la signature de l'entente, la Ville avise les bénéficiaires hors site de la quote-part qu'ils doivent payer ;

- 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 en fonction du nombre de mètres carrés de leur immeuble en rapport au nombre total de mètres carrés de leur immeuble en rapport au nombre total de mètres carrés de l'ensemble des immeubles bénéficiant des travaux, incluant les immeubles du promoteur ;
- Tous les travaux municipaux prévus à l'entente sont visés par le présent article ;
- Une fois les travaux réalisés, aucun permis de lotissement, ni aucun permis de construction pour l'érection d'un bâtiment principal ne peut être émis à l'égard d'un terrain hors site, à moins que son propriétaire n'ait payé sa quote-part des coûts relatifs à une infrastructure ou un équipement installé par le promoteur ;
- Le bénéficiaire hors site peut payer sa quote-part dans un délai de six (6) mois de la réception de l'avis mentionné plus haut, ou préalablement à l'émission d'un permis visé à l'alinéa précédent ; dans ce dernier cas, le montant de sa quote-part est majoré d'un intérêt, au taux annuel moyen payé par la Ville sur ses emprunts, depuis l'expiration du délai de six (6) mois précédemment mentionné jusqu'à la date de paiement ;
- Les sommes perçues par la Ville sont remises au promoteur après déduction des frais de perception, le tout conformément à la loi ;
- La Ville rembourse au promoteur les quotes-parts non payées dans les six (6) mois suivant une réclamation écrite à cet effet, laquelle ne peut être transmise par le promoteur avant que les travaux prévus à l'entente n'aient été exécutés en totalité.

CHAPITRE 7 : LES DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE 48 : SIGNATURE

Le maire, ou en son absence le maire suppléant, et le directeur général sont autorisés par le présent règlement à signer toute entente ou convention à intervenir avec le promoteur en conformité du présent règlement.

ARTICLE 49 : ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

Adopté à Fossambault-sur-le-Lac, ce 5 février 2013.

Jean Laliberté, maire

Jacques Arsenault, directeur général et trésorier

ANNEXE A
NORMES DE CONCEPTION DES OUVRAGES

ANNEXE B
PROJET D'ENTENTE (VILLE MAÎTRE D'ŒUVRE)

ANNEXE C
PROJET D'ENTENTE (PROMOTEUR MAÎTRE D'ŒUVRE)
