



**CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ DE SAINT-BENJAMIN**

RÈGLEMENT NO 425-21 CONCERNANT LES ENTENTES RELATIVES À DES TRAVAUX MUNICIPAUX

ASSEMBLÉE RÉGULIÈRE du Conseil municipal de la municipalité de St-Benjamin tenue le 12e jour du mois d'avril 2021, à 18 h 30, par visioconférence (ZOOM), à laquelle étaient présents:

Son honneur la mairesse : Martine Boulet

Les conseillers présents: Renée Rodrigue, Nancy Mathieu, Maxime Veilleux, Laurier Poulin, Joey Veilleux;

Tous membres du Conseil et formant quorum.

ATTENDU que le conseil municipal désire se doter d'un règlement qui permettra d'établir le type d'entente et les règles à suivre pour le promoteur désirant développer un secteur dans la Municipalité;

ATTENDU QUE l'avis de motion du présent règlement a été dûment donné lors de la séance du conseil tenue le 1er mars 2021 et que le projet de règlement a été déposé à cette même séance.

EN CONSÉQUENCE

IL EST PROPOSÉ PAR le conseiller M. Laurier Poulin

ET RÉSOLU à l'unanimité des conseillers présents que le règlement no 426-21, soit et est adopté et qu'il soit statué et décrété par ce règlement comme suit :

Le conseil décrète ce qui suit :

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1 Préambule

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

1.2 Titre et numéro du règlement

Le présent règlement est identifié de la façon suivante : Règlement no 425-21 concernant les ententes relatives à des travaux municipaux.

1.3 But du règlement

Le présent règlement a pour but d'assujettir la délivrance d'un permis ou d'un certificat à la conclusion d'une entente entre un promoteur et la Municipalité portant sur la réalisation des travaux prévus à ce règlement, sur la prise en charge ou le partage des coûts s'y rattachant.

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 Municipalité, le promoteur et, le cas échéant, les bénéficiaires des travaux liés au projet.

1.4 Territoire assujetti

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire de la Municipalité.

1.5 Validité

Le présent règlement est adopté dans son ensemble, titre par titre, chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe, alinéa par alinéa, de manière à ce que si un titre, un chapitre, un article, un paragraphe ou un alinéa était ou devait être un jour déclaré nul, les autres dispositions du présent règlement continueraient de s'appliquer.

1.6 Interrelation avec les règlements d'urbanisme

Le présent règlement constitue une partie intégrante des règlements d'urbanisme de la Municipalité et, en ce sens, celui-ci est inter relié avec les autres règlements adoptés par la Municipalité dans le cadre de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q. ch. A-19.1).

1.7 Terminologie

Les définitions contenues dans les autres règlements d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la Municipalité et qui ne sont pas répétées ici, s'appliquent pour valoir comme s'ils étaient ici au long reproduit, à moins que le contexte n'indique un sens différent. À ces définitions, s'ajoutent toutefois celles prévues ci-après.

Bénéficiaire des travaux

Toute personne, et ses ayants droits, propriétaire d'un immeuble en front ou non des travaux projetés et qui bénéficieront ou bénéficieront éventuellement des travaux municipaux.

Municipalité

La Municipalité de Saint-Benjamin.

Point zéro

Distance entre les services d'infrastructures existants jusqu'au début de la nouvelle rue.

Promoteur

Toute personne morale ou physique, ou un regroupement de telles personnes, qui demandent à la Municipalité l'autorisation de réaliser des travaux municipaux en vue de desservir un ou plusieurs terrains sur lesquels toute personne se propose de réaliser un projet de développement résidentiel ou commercial ou d'ériger une ou plusieurs constructions.

Surdimensionnement

Tous les travaux d'une dimension ou d'un gabarit plus important que ce qui est nécessaire pour desservir les constructions ou les bâtiments en bordure des infrastructures et des équipements municipaux à être mis en place.

Travaux municipaux

Désigne tous les travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux visés par le présent règlement, à savoir de façon non limitative : les travaux d'aqueduc et d'égout, de voirie, les travaux d'électricité, de télécommunication ainsi que tous les travaux accessoires et connexes requis, comprenant l'acquisition des immeubles ou servitudes requises pour la réalisation desdits travaux.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

2.1 Responsabilité du Conseil municipal

Le Conseil municipal a la responsabilité d'assurer la planification du développement du territoire de la Municipalité 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 faite par un promoteur, de permettre la réalisation de travaux municipaux, les conditions applicables sont celles énoncées au présent règlement.

La Municipalité détermine, conformément au présent règlement et suivant les règles de l'art, les services de base requis pour les infrastructures et les équipements municipaux, de même que les normes de construction des services publics.

Le présent règlement n'a pas pour effet de limiter les pouvoirs que la Municipalité détient en vertu des lois applicables lui permettant de réaliser par elle-même des travaux municipaux.

2.2 Conformité et approbations

Tout promoteur désirant réaliser des travaux prévus au présent règlement doit se soumettre aux normes prévues à celui-ci ainsi qu'à toutes celles en vigueur dans les autres règlements d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la Municipalité.

Toutes les obligations découlant d'une entente entre le promoteur et la Municipalité sont conditionnelles à l'approbation des plans et devis par toutes les autorités compétentes et à toute approbation que les parties doivent obtenir, notamment à l'égard de tout règlement d'emprunt que la Municipalité pourrait adopter.

2.3 Interdiction

Lorsque des travaux municipaux ne peuvent être réalisés en vertu des règlements d'urbanisme de la Municipalité sans que les terrains sur lesquels le promoteur veut réaliser son projet soient desservis ou soient adjacents à des travaux municipaux, il est interdit de réaliser des travaux municipaux, de construction ou des ouvrages de toute nature, sur ces terrains, sans qu'au préalable une entente portant sur la réalisation des travaux municipaux pertinents et sur la prise en charge ou le partage des coûts relatifs à ces travaux ait été conclue entre la Municipalité et le promoteur qui veut réaliser un projet, le tout conformément au présent règlement.

Cette interdiction ne s'applique pas aux travaux municipaux réalisés par la Municipalité.

CHAPITRE 3 : FORME ET CONTENU DE LA DEMANDE

3.1 Dépôt de la demande et contenu de celle-ci

Tout projet comprenant la réalisation de travaux municipaux doit faire l'objet, préalablement à toute opération cadastrale, d'une demande à la Municipalité conformément au présent règlement et au règlement de lotissement de la Municipalité.

La demande doit comprendre, notamment, les informations et les documents suivants :

1. Les coordonnées du promoteur (nom, adresse, numéro de téléphone, numéro de télécopieur, courriel, etc.);
2. Une lettre adressée à la Municipalité expliquant le projet;
3. Un plan délimitant les terrains faisant l'objet du projet et définissant le périmètre de ce projet;
4. Une description du nombre et du type de constructions projetées à l'intérieur du périmètre du projet;
5. Un plan-projet du lotissement à l'échelle 1 :100 ou 1 : 1500, réalisé et signé par un arpenteur-géomètre indiquant le nom des propriétaires actuels de chaque terrain à l'intérieur du périmètre du projet;

Ce plan doit montrer les rues et terrains projetés avec rattachement au réseau géodésique ainsi que les servitudes existantes;

6. Le consentement écrit des propriétaires concernés à l'effet qu'ils autorisent l'exécution de travaux en front de leur immeuble;

À défaut d'obtenir un tel consentement, le promoteur doit transmettre un document identifiant le ou les immeubles pour lequel ou lesquels il n'a pu obtenir de consentement;

7. L'offre de services de la part d'un ingénieur décrivant les coûts et les étapes à franchir incluant leur échéance afin de réaliser le projet, ce qui comprend la préparation des plans préliminaires, des plans du périmètre du projet, des plans de drainage, du devis, des plans de construction, tous les éléments requis pour parvenir à l'acceptation finale du projet et les plans « tels que construits ».
8. Sans limiter la généralité de ce qui précède, la Municipalité pourra exiger toute étude ou document technique complémentaire jugés nécessaire.

3.2 Avis préliminaire sur la demande déposée

Le Conseil municipal reçoit et analyse la demande du promoteur contenant tous les documents et toutes les informations exigées par le présent règlement. Il peut requérir l'avis du comité consultatif d'urbanisme, des fonctionnaires municipaux et de toute autre personne dont l'avis est pertinent au projet.

Par résolution, et sans aucune obligation ni responsabilité, le Conseil municipal appuie ou non la réalisation du projet présenté par le promoteur, selon le respect du présent règlement et de tous les autres règlements d'urbanisme de la Municipalité.

Dans le cas d'un appui favorable du Conseil municipal, le promoteur peut poursuivre ses démarches pour faire accepter son projet par la Municipalité, pour réaliser l'opération cadastrale requise et pour signer une entente avec la Municipalité pour la réalisation des travaux.

3.3 Mode de réalisation des travaux

Le promoteur agit comme maître d'œuvre des travaux. Il peut assumer lui-même la réalisation des travaux ou confier ceux-ci en sous-traitance ou en appel d'offres.

CHAPITRE 4 : MODALITÉS RELATIVES AU CONTENU DE L'ENTENTE ET À SA PRÉPARATION

4.1 Contenu de l'entente

L'entente doit contenir les éléments suivants :

- La désignation des parties;
- La description des terrains visés par les travaux municipaux;
- La description des travaux et de la désignation de la partie responsable de tout ou partie de la réalisation, la description des travaux avec référence aux plans et devis et au cahier des charges, ainsi que la responsabilité de la surveillance des travaux;
- La date du début des travaux et la date à laquelle ceux-ci doivent être complétés par le promoteur, y incluant l'échéancier des travaux de chacune des étapes du projet;
- La détermination des coûts relatifs aux travaux à la charge du promoteur;
- La détermination des coûts à la charge de la Municipalité;
- Les modalités particulières relatives au partage des coûts entre le promoteur et la Municipalité;
- Les cautionnements ou garanties exigés du promoteur;
- Les obligations générales du promoteur;
- Les engagements du promoteur relatifs à l'acquisition des immeubles ou des servitudes requises pour la réalisation des travaux s'ils ne sont pas sur son terrain;
- Les modalités de cession des infrastructures et des équipements municipaux;

- La contribution du promoteur pour fins de parc ou de terrain de jeux, conformément au règlement de lotissement de la Municipalité;
- Les engagements des parties;
- L'identification des servitudes d'utilité publique, s'il y a lieu;
- Au plus tard 30 jours avant le début des travaux, le promoteur transmet à la Municipalité l'identification de l'entrepreneur retenu et les obligations que le promoteur devra inclure dans le contrat avec ledit entrepreneur;
- La pénalité recouvrable du promoteur en cas de retard si l'échéancier n'a pas été respecté;
- La procédure visant à encadrer toute décision ayant pour effet d'autoriser la modification de l'entente;
- Tout autre élément pertinent pour la réalisation des travaux municipaux requis pour le projet ou toutes autres modalités auxquelles les parties pourront convenir en fonction des besoins de chaque cas.

Faute par le promoteur d'accepter la forme d'engagement exigée par la Municipalité selon les circonstances particulières à chaque cas, la Municipalité 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 Municipalité pour un tel refus.

4.2 Préparation du projet d'entente

La Municipalité prépare un projet d'entente qui sera soumis au promoteur et au Conseil municipal pour approbation.

La Municipalité peut à cet effet requérir l'avis du comité consultatif d'urbanisme, des fonctionnaires municipaux ainsi que toute autre personne dont l'avis est pertinent au projet.

4.3 Plans, estimations, devis détaillés et échéancier

Le promoteur doit transmettre les plans et devis détaillés préparés et signés par un ingénieur, comprenant notamment la liste complète des matériaux et la qualité ou la classe desdits matériaux.

Le promoteur dépose à la Municipalité, en même temps que les plans et devis, la ventilation des coûts du projet estimé par ses professionnels, en plus de fournir un tableau des créanciers en vue de la réalisation des travaux.

Le promoteur devra également déposer toute étude ou analyse supplémentaire jugée pertinente par la Municipalité en fonction des caractéristiques du projet.

4.4 Coûts assumés par le promoteur

Sous réserve du chapitre 6 du présent règlement, tous les coûts pour réaliser le projet dont à la charge exclusive du promoteur, incluant notamment la totalité des coûts reliés à la préparation des plans et devis détaillés, à l'estimation des coûts du projet et à la totalité des coûts de construction et, sans limiter la généralité de ce qui précède, les honoraires professionnels et les frais relatifs à l'arpentage, au piquetage, aux relevés topographiques, au carottage avant le pavage, aux études environnementales, à la préparation des actes de cession et de servitude ainsi que les plans « tels que construits ».

4.5 Garantie d'exécution par le promoteur

Le promoteur doit, avant le début des travaux, transmettre à la Municipalité une garantie d'exécution de toutes et chacune de ses obligations et la maintenir valide pendant les travaux, soit jusqu'à l'acceptation provisoire de ceux-ci. Cette garantie d'exécution doit être transmise sous l'une des formes suivantes :

- 1) Une lettre de garantie bancaire irrévocable et inconditionnelle émise par une institution financière dûment autorisée à ce faire dans les limites de la province de Québec, payable à l'ordre de la Municipalité et encaissable suite à la signification d'un avis à l'institution financière de l'existence d'un défaut du promoteur;

- 2) Un cautionnement émis par une compagnie légalement habilitée à se porter caution;
- 3) Un chèque certifié établi à l'ordre de la Municipalité;
- 4) Toute autre forme jugée équivalente par la Municipalité;

La garantie d'exécution correspond à un montant de 25 % du coût estimé du total (taxes comprises) des travaux assumés par le promoteur. Par contre, si la garantie d'exécution est sous forme de chèque certifié, celle-ci pourra correspondre à 10 % du coût estimé du total (taxes comprises) des travaux assumés par le promoteur.

Lors de l'acceptation provisoire des travaux, la Municipalité accepte la libération de la garantie d'exécution.

4.6 Garantie de qualité

Le promoteur doit, en vue de l'obtention de l'acceptation finale des travaux par la Municipalité, transmettre à celle-ci une garantie de la qualité des travaux et des matériaux utilisés valable pour une période de 24 mois après l'acceptation finale des travaux par la Municipalité. Cette garantie doit être transmise à la Municipalité sous l'une des formes suivantes :

- 1) Une lettre de garantie bancaire irrévocable et inconditionnelle émise par une institution financière dûment autorisée à ce faire dans les limites de la province de Québec, payable à l'ordre de la Municipalité et encaissable suite à la signification d'un avis à l'institution financière de l'existence d'un défaut du promoteur;
- 2) Un chèque certifié établi à l'ordre de la Municipalité;
- 3) Toute autre forme jugée équivalente par la Municipalité;

La garantie de qualité correspond à un montant de 5 % du coût réel du total (taxes comprises) des travaux assumés par le promoteur.

4.7 Servitudes requises pour l'installation des infrastructures et des équipements municipaux

Dans l'entente, le promoteur s'engage à acquérir, à ses frais, les immeubles et servitudes requises pour la réalisation des travaux municipaux s'ils ne sont pas sur son terrain et il doit s'engager à les céder à la Municipalité pour la somme nominale de un dollar (1,00 \$) en même temps que la cession des infrastructures et des équipements municipaux prévus après l'acceptation finale des travaux conformément au présent règlement.

De plus, le promoteur s'engage à inclure dans les promesses de vente ou contrats notariés de vente des terrains décrits à l'entente et inclus dans le périmètre du projet que les futurs acquéreurs ou les bénéficiaires des travaux devront concéder gratuitement les servitudes requises pour la présence et l'entretien des infrastructures et des équipements municipaux ainsi que pour la présence et l'entretien des réseaux d'utilité publique (électricité, téléphone, câble ou tout autre service semblable) 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'utilité publique par la Municipalité.

4.8 Signature de l'entente

Suivant le dépôt des éléments nécessaires et leur acceptation auprès des autorités concernées, la Municipalité finalise la signature de l'entente avec le promoteur.

CHAPITRE 5: MODALITÉS DE RÉALISATION DES TRAVAUX PAR LE PROMOTEUR

5.1 Responsabilité 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 le projet, le tout tel que spécifié à l'entente signée entre les parties, le promoteur s'engage à exécuter lesdits travaux sous la surveillance de la Municipalité ou de la firme d'ingénieurs mandatée par la Municipalité et ce, conformément aux plans et devis et au cahier de charges.

Le promoteur s'engage à tenir la Municipalité indemne de toute réclamation, de quelque manière que ce soit, qui peut découler de l'exécution des travaux et s'engage à prendre fait et cause pour elle dans le cadre de toute réclamation, poursuite ou recours et ce, quelqu'en soit la nature.

Le promoteur doit, à ses frais, protéger et remettre en bon état, à la satisfaction de la Municipalité, toutes les installations, tous les biens, toutes les structures ou tous les autres ouvrages existants, ainsi que les arbres, les arbustes, les pelouses et les plantes des propriétés publiques ou privées qu'il rencontre au cours des travaux et qu'il endommage ou met en danger.

S'il survient, au cours des travaux, des circonstances, des difficultés ou des conditions qui légitiment des retards, le promoteur est tenu d'en aviser immédiatement la Municipalité par écrit. À ces conditions seulement et si la cause du retard n'est pas la faute du promoteur, la Municipalité pourra accéder à sa demande de prolonger le délai fixé par l'entente.

Autrement, le promoteur est tenu responsable de tous les retards et doit en subir les conséquences.

Lorsque le promoteur, par sa faute, n'achève pas les travaux dans les délais stipulés à l'entente, il doit payer la Municipalité une pénalité de 100 \$ par jour durant tout le temps que dure le retard.

5.2 Délai d'exécution des travaux

Le promoteur s'engage à compléter ou faire compléter les travaux au plus tard 12 mois après le début des travaux.

5.3 Entrées charretières

Dans le cadre de la réalisation des travaux municipaux, le promoteur doit faire l'aménagement des entrées charretières vis-à-vis les terrains à bâtir, le tout sous réserve de respecter les règlements d'urbanisme de la Municipalité. Le promoteur ou le bénéficiaire des travaux doit prendre à ses frais les travaux de réfection des fossés, de bordures, et de coupe de toute entrée non conforme ou non localisée adéquatement.

Lorsque les entrées charretières ne sont pas réalisées lors de l'exécution du projet, il incombe au promoteur ou au bénéficiaire des travaux de défrayer le coût de construction des entrées charretières.

5.4 Inspection des travaux

Les travaux devront être surveillés et vérifiés par la firme d'ingénieurs mandatée par la Municipalité pendant la réalisation des travaux.

Aucuns travaux ne peuvent être exécutés sans que le promoteur en avise la firme d'ingénieurs mandatée par la Municipalité.

La firme d'ingénieurs mandatée par la Municipalité fait l'inspection finale des ouvrages dans les 30 jours après avoir reçu l'avis de fin des travaux du promoteur. Si les travaux ne sont pas acceptables, la Municipalité en donne avis au promoteur par écrit, en indiquant les déficiences à corriger, les omissions et les lacunes à combler, le nettoyage et la restauration à faire, et ce, avant que les travaux puissent être acceptés. Dès réception de l'avis, le promoteur doit prendre les mesures nécessaires pour se conformer aux plans et devis ainsi qu'aux règles de l'art.

5.5 Acceptation provisoire des travaux

Lorsque les travaux sont entièrement terminés et sur recommandation de la firme d'ingénieurs mandatée par la Municipalité, cette dernière accepte provisoirement les travaux.

5.6 Entretien des rues

Lors de la construction des rues et jusqu'à l'acceptation provisoire des travaux par la Municipalité, l'entretien de celles-ci et de leurs composantes est entièrement à la charge

du promoteur. De façon non limitative, cela inclut le déneigement, le déglçage, l'abat-poussière, le balayage, le nettoyage, etc.

Si le promoteur est en défaut d'entretenir les rues, la Municipalité pourra exécuter ou faire exécuter les travaux nécessaires, et ce, aux frais du promoteur. Dans un tel cas, la Municipalité pourra utiliser en tout ou en partie la garantie d'exécution transmise par le promoteur. Tel entretien n'engage pas la responsabilité de la Municipalité sur la qualité des travaux exécutés et des matériaux utilisés par le promoteur.

La Municipalité pourra également, à son choix, refuser la cession des rues et de leurs composantes qui n'auront pas été entretenues par le promoteur en conformité avec le présent règlement.

5.7 Acceptation finale des travaux

Sous réserve qu'il n'y a aucune déficience et sur recommandation de la firme d'ingénieurs mandatée par la Municipalité, l'acceptation finale des travaux par la Municipalité à lieu en adoptant une résolution à cet effet 1 an après la date de l'acceptation provisoire.

Dans le cas d'un projet comportant la réalisation de plusieurs phases, l'acceptation finale des travaux relatifs à l'une des phases du projet n'engage pas la Municipalité relativement aux phases subséquentes.

5.8 Salaires, matériaux et services

Avant la cession des infrastructures et équipements municipaux, le promoteur doit transmettre à la Municipalité la preuve que dans le cadre et suite à la réalisation des travaux, les salaires, matériaux et services ont été dûment acquittés en fonction du droit applicable.

Sans limiter la généralité de ce qui précède, le promoteur doit donc démontrer à la satisfaction de la Municipalité que les personnes suivantes, notamment, n'ont aucune créance née ou à naître à l'égard du promoteur ou de l'entrepreneur retenu pour la réalisation des travaux :

- Tout sous-traitant;
- Toute personne, physique ou morale, qui vend ou loue au promoteur, à l'entrepreneur ou à leurs sous-traitants des services, des matériaux ou du matériel;
- Tout fournisseur de matériaux;
- La Commission de la santé et de la sécurité du travail, en ce qui concerne les cotisations requises.

5.9 Cession des infrastructures et équipements municipaux

Dans les 30 jours suivants l'acceptation finale des travaux par la Municipalité, le promoteur s'engage à lui céder la somme nominale d'un dollar (1,00 \$) les infrastructures et les équipements municipaux décrits à l'entente ainsi que les terrains devant servir à des fins de parcs ou terrains de jeux, le tout conformément au règlement de lotissement de la Municipalité.

La Municipalité procédera à l'acquisition des infrastructures et des équipements municipaux après avoir procédé, conformément au présent règlement, à l'acceptation finale des travaux. La cession doit être écrite dans un acte de cession notarié, dont les frais seront assumés par la Municipalité. À partir de la date présumée de la cession, les infrastructures et équipements municipaux cédés sont considérés comme étant d'utilité publique. Cependant, il est entendu que le promoteur ne sera pas dégagé de ses engagements et de sa responsabilité quant à la bonne exécution et à la réalisation des travaux et devra honorer toutes les garanties exigées par le présent règlement et/ou l'entente.

L'acte de cession devra être conforme aux exigences de la Municipalité en ce domaine et le promoteur s'engage à y faire inclure toute clause requise par la Municipalité. Les cessions de terrain doivent être pures et simples et sans aucune condition. Le promoteur ne peut grever un terrain à être cédé à la Municipalité d'une servitude, d'une hypothèque

ou de quelque droit que ce soit sans l'autorisation de la Municipalité par résolution et ce, pour des fins d'utilités publiques seulement.

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS RELATIVES AU PARTAGE DES COÛTS

6.1 Contribution de la Municipalité

Dans le cadre d'une entente à intervenir avec un promoteur en vertu du règlement, la Municipalité peut accepter de prendre à sa charge les coûts suivants :

- Les honoraires professionnels de la firme d'ingénieurs pour assurer la surveillance des travaux dans le cadre de la réalisation du projet;
- Lorsque requis, la construction du réseau d'éclairage avec distribution électrique y incluant les lampes ainsi que les frais afférents;
- La Municipalité réalisera le pavage des rues. Le promoteur indemniserà celle-ci d'un montant correspondant à 100 % des coûts. Pour ce faire, le promoteur doit s'engager à verser une somme par terrain correspondant à 100 % des coûts d'asphaltage, tels qu'estimés par les ingénieurs. Le paiement de cette indemnité ne décharge d'aucune façon le promoteur de sa responsabilité, incluant toute garantie, relativement à la réalisation des travaux;
- Le coût des points zéro;
- Advenant le cas d'une problématique particulière, la Municipalité peut accepter de répartir avec le promoteur le coût des bordures de rue, entendu que les modalités de cette répartition seront convenues dans l'entente.

Par ailleurs, la Municipalité assume également, lorsque requis dans le cadre du projet, les coûts pour la réalisation des travaux suivants :

- La construction ou l'agrandissement d'une station de pompage des égouts, et d'une usine de traitement des égouts. Toutefois, lorsqu'une telle construction est nécessaire, le promoteur doit céder gratuitement le terrain requis pour cette construction;
- L'augmentation de la capacité d'équipements municipaux dans le but de permettre la construction, l'installation, l'opération d'un commerce, d'une station de pompage des égouts et d'une usine de traitement des égouts;
- L'augmentation de la capacité d'équipements municipaux dans le but de permettre la construction, l'installation, l'opération d'un commerce ou d'une industrie;
- Le surdimensionnement de conduites d'égout sanitaire ou d'égout pluvial dans une rue existante.

6.2 Modalités relatives aux bénéficiaires des travaux

6.2.1 Quote-part due par les bénéficiaires des travaux

Lorsque les travaux faisant l'objet de l'entente bénéficient à la fois au promoteur et à des bénéficiaires, l'entente contient une annexe identifiant les immeubles des bénéficiaires des travaux qui sont assujettis au paiement de la quote-part du coût des travaux ou indique les critères permettant de les identifier. La Municipalité peut, par résolution, modifier cette annexe pour la tenir à jour et y ajouter tout immeuble qui assujettit un bénéficiaire des travaux à la quote-part.

6.2.2 Montant de la quote-part

La quote-part est établie en fonction du coût réel des travaux, incluant les frais incidents, mais excluant tous les travaux ou tout autre ouvrage pris en charge par la Municipalité et faisant l'objet de l'entente.

Le promoteur doit transmettre à la Municipalité l'ensemble des pièces justificatives, et ce, avant l'acceptation finale des travaux. Ces coûts doivent être vérifiés et approuvés par la Municipalité.

6.2.3 Méthodes de calcul de la quote-part

Les quotes-parts sont calculées selon l'une ou l'autre des méthodes suivantes :

1. Selon l'étendue en front des immeubles en proportion du nombre total de mètres linéaires de l'ensemble des immeubles visés par les travaux municipaux;
2. Selon la superficie des immeubles en proportion de l'ensemble des superficies des immeubles visés par les travaux municipaux;
3. Selon une combinaison d'un pourcentage de l'étendue en front et d'un pourcentage de la superficie des immeubles;
4. Selon tout modèle jugé équitable par la Municipalité, selon les particularités du projet visé par les travaux municipaux, ce qui inclut, notamment, la situation des immeubles en coin dont plus d'un côté est desservi.

La méthode de calcul de la quote-part est déterminée par le Conseil municipal et indiquée dans l'entente. Si la quote-part mise à la charge des bénéficiaires des travaux est financée par un règlement d'emprunt, le coût de financement de cette quote-part s'ajoute.

6.3 Modalités particulières pour le partage des coûts

Dans le cadre de l'entente à intervenir entre le promoteur et la Municipalité, les parties peuvent convenir de toute modalité particulière relativement au partage de certains coûts.

Il est entendu que dans le cadre du choix et de l'application de telles modalités, le Conseil municipal conserve son entière discrétion quant à l'opportunité ou non d'adopter celles-ci et de les inclure dans l'entente à intervenir avec le promoteur.

CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS PÉNALES ET FINALES

7.1 Infraction

Commet une infraction toute personne qui contrevient à quelque disposition du présent règlement. Si une infraction est continue, cette continuité constitue jour après jour une infraction séparée.

Le directeur général ou ses adjoints ainsi que toute autre personne désignée par résolution du conseil sont autorisés à délivrer les constats d'infraction pour toute infraction au présent règlement.

7.2 Pénalité

Toute personne qui commet une infraction au présent règlement est passible, en plus des autres recours prévus par la Loi et les autres règlements municipaux, d'une amende minimale de 500 \$, si le contrevenant est une personne physique ou de 2 000 \$ s'il est une personne morale.

Pour une récidive, le montant maximal d'amende est de 2 000 \$ si le contrevenant est une personne physique ou de 4 000 \$ s'il est une personne morale.

7.3 Dispositions finales

Toute disposition incompatible avec le présent règlement contenu dans toutes les politiques et les règlements antérieurs de la Municipalité est abrogée.

Les abrogations faites en vertu du présent règlement ne portent atteinte à aucun droit acquis, aucune obligation existante, aucune procédure en cours, aucune peine en cours, ni aucun acte accompli, décidé, ordonné ou conclu ou qui doit être fait en vertu de ces règlements ou de ces politiques.


7.4 Signature

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

7.5 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

ADOPTÉ



Martine Boulet, mairesse



Isabelle Beaudoin,
Directrice générale et sec.-très.

Avis de motion
Adoption projet règlement
Avis public
Adoption règlement
Avis public entrée en vigueur

Le 1^{er} mars 2021
Le 1^{er} mars 2021
Le 9 mars 2021
Le 12 avril 2021
Le 22 avril 2021

