

RÈGLEMENT NUMÉRO 310-2016

PORTANT SUR LES ENTENTES RELATIVES À DES TRAVAUX MUNICIPAUX

PRÉAMBULE

ATTENDU QUE les articles 145.21 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* permettent à la Municipalité de Saint-Edmond-de-Grantham d'assujettir la délivrance d'un permis de construction, de lotissement, d'un certificat d'autorisation ou d'occupation à la conclusion d'une entente entre le requérant et la Municipalité portant sur la réalisation de travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux et sur la prise en charge ou le partage des coûts relatifs à ces travaux;

ATTENDU QUE le conseil municipal doit informer les promoteurs et les contribuables de la procédure qu'il entend suivre et des conditions qu'il veut imposer pour l'acceptation de l'ouverture de nouvelles rues;

ATTENDU QU'un projet de règlement a été adopté, conformément à l'article 124 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, lors de la séance extraordinaire tenue le 25 août 2016;

ATTENDU QU'une assemblée publique de consultation a été tenue le 15 septembre 2016, après la parution d'un avis en annonçant la date, le lieu, l'heure et l'objet, conformément aux articles 125 et 126 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;

ATTENDU QUE lors de cette assemblée, le projet de règlement et ses conséquences ont été expliqués aux participants, lesquels ont d'ailleurs pu se faire entendre;

ATTENDU QUE tous les membres du conseil déclarent avoir lu le présent règlement et renoncent à sa lecture;

LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

1) PRÉAMBULE

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

2) DÉFINITIONS

À moins de déclaration contraire, expresse ou résultant du contexte de la disposition, les expressions, les termes et les mots suivants ont, dans le présent règlement, le sens et l'application que leur attribue le présent article.

Date d'acceptation des travaux : Date à laquelle le conseil municipal accepte par résolution les travaux.

Date de fin des travaux : Date de la signature par l'ingénieur du certificat d'acceptation provisoire des travaux.

Ingénieur : Tout membre en règle de l'Ordre des ingénieurs du Québec.

Entrepreneur : Toute personne physique ou morale, société de personnes, regroupement de personnes ou association, ou un regroupement de telles personnes, qui détient une licence en règle de la Régie du bâtiment du Québec et dont les fonctions consistent à organiser, à coordonner, à exécuter ou à faire exécuter, en tout ou en partie, des travaux de construction.

Municipalité : La Municipalité de Saint-Edmond-de-Grantham.

Plans et devis : Selon le cas, plans et devis préliminaires ou détaillés de l'ouvrage à réaliser, selon un degré de précision adéquat et conformément aux standards reconnus par l'Ordre des ingénieurs du Québec.

Promoteur : Toute personne physique ou morale, société de personnes, regroupement de personnes ou association, ou un regroupement de telles personnes, qui demande à la Municipalité la permission de procéder à un lotissement avec rue publique en vue de desservir un ou plusieurs terrains sur lesquels ce promoteur se propose de réaliser un projet de développement résidentiel, commercial ou mixte résidentiel-commercial.

Propriétaire bénéficiaire des travaux autres que le promoteur : Est un « propriétaire bénéficiaire » au sens du présent règlement toute personne ou ses ayants droit, qui est propriétaire d'un immeuble ayant front sur une rue ou future rue visée par une entente conclue au sens du présent règlement, même si cet immeuble n'est pas concerné par le permis de lotissement demandé par le promoteur.

N'est toutefois pas considéré comme propriétaire bénéficiaire au sens du présent règlement un propriétaire ayant fait l'acquisition d'un terrain directement du promoteur et où les coûts liés à la construction de la rue ont déjà été acquittés à même le coût du terrain.

Travaux municipaux : Sont des travaux municipaux, au sens du présent règlement, tous les travaux afférents à la construction d'une rue publique, incluant son infrastructure et tous les ouvrages et installations utiles à son aménagement et à sa gestion, incluant si applicable, des ouvrages de contrôle des eaux de ruissellement et de captage de sédiments.

Sont aussi considérés comme travaux municipaux, l'éclairage de rue et les infrastructures de télécommunications de même que, le cas échéant, tout passage piétonnier ou voie cyclable.

Sont également inclus dans la notion de travaux municipaux, l'acquisition des immeubles ou servitudes requises pour la réalisation desdits travaux.

3) OBJET

Le présent règlement a pour but d'assujettir la délivrance de tout permis de lotissement comprenant une nouvelle rue publique, ou le prolongement d'une rue publique existante, à la conclusion d'une entente entre le promoteur et la Municipalité portant sur la réalisation et le partage du coût des travaux municipaux à réaliser à l'intérieur du périmètre d'un projet de développement.

4) OBLIGATION DE CONCLURE UNE ENTENTE

Tout promoteur désirant obtenir un permis de lotissement comprenant une rue publique doit, préalablement à la délivrance du permis de lotissement visé par l'article 2.2.6 du *Règlement administratif de la Municipalité de Saint-Edmond-de-Grantham*, conclure avec la Municipalité une entente relative à l'exécution de travaux municipaux conformément aux dispositions du présent règlement.

Par la conclusion de cette entente, le promoteur s'engage notamment à respecter les exigences contenues au présent règlement, ainsi que toutes autres conditions ou modalités négociées avec la Municipalité, ces conditions ou modalités pouvant être plus exigeantes pour le promoteur en raison des caractéristiques du milieu visé par le projet.

5) TERRITOIRE VISÉ

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

6) POUVOIR DISCRÉTIONNAIRE DU CONSEIL

Le conseil municipal a la responsabilité d'assurer la planification du développement du territoire de la Municipalité. Par conséquent, il conserve en tout temps l'entière discrétion de décider de l'opportunité de conclure une entente pour la réalisation des travaux municipaux, notamment pour l'ouverture de nouvelles rues ou la prolongation de rues existantes.

Rien dans le présent règlement ne doit être interprété comme diminuant ou restreignant la discrétion du conseil de la Municipalité d'adopter des règlements ayant pour objet de décréter la réalisation de travaux de nature municipale et de pourvoir au financement de ces travaux.

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

7) TRAVAUX MUNICIPAUX CONCERNÉS

Les travaux municipaux concernés dans le cadre du présent règlement sont : tous les travaux afférents à la construction d'une rue publique, ou à son prolongement, incluant son infrastructure et tous les ouvrages et installations utiles à son aménagement et à sa gestion, incluant si applicable, des ouvrages de contrôle des eaux de ruissellement et de captage de sédiments, mais à l'exclusion des travaux de pavage de la rue.

Les travaux de pavage seront à la charge de la municipalité. Celle-ci fera exécuter les travaux de pavage lorsque 75% des constructions seront complétées. Les travaux de pavage seront financés par une taxe de secteur.

Sont aussi considérés comme travaux municipaux, l'éclairage de rue et les infrastructures de télécommunications de même que, le cas échéant, tout passage piétonnier ou voie cyclable. Le promoteur est responsable de conclure toute entente avec tout fournisseur de service d'utilité publique (électricité, télécommunication, etc.) pour s'assurer de la desserte des terrains riverains de la rue à construire.

Sont également inclus dans la notion de travaux municipaux, l'acquisition des immeubles ou servitudes requises pour la réalisation desdits travaux.

Nonobstant l'exclusion prévue au premier alinéa du présent article, il est possible d'inclure des travaux de pavage de rue dans l'entente comme étant à la charge du promoteur. Lorsque de tels travaux de pavage sont inclus dans l'entente, celle-ci peut prévoir que cette catégorie de travaux soit réalisée lors d'une deuxième phase qui doit être complétée au plus tard quinze (15) mois après la date de fin des autres travaux inscrits dans l'entente. La deuxième phase ne peut commencer avant qu'au-moins 75% de la première phase soit complété. Il en est de même pour les phases suivantes, si la situation s'applique.

8) PRÉSENTATION D'UNE DEMANDE D'ENTENTE

Le promoteur qui désire conclure une entente visée par le présent règlement doit en faire la demande à la Municipalité. Au soutien de sa demande, il doit déposer les documents suivants :

- a) les noms, adresse, occupation et numéro de téléphone du promoteur; si le promoteur n'est pas le propriétaire du ou des terrains concernés par le projet, il doit fournir une lettre d'entente ou de procuration l'autorisant à agir pour et au nom de ce propriétaire et avec son consentement;
- b) une lettre adressée au conseil municipal expliquant le projet;
- c) un plan-projet préparé par un professionnel compétent délimitant les terrains faisant l'objet du projet et définissant son périmètre, montrant les catégories de constructions, les terrains et les rues projetées dans toutes leurs dimensions ainsi que tous les cours d'eau, étangs et milieux humides, les équipements municipaux requis, le cas échéant; ce plan-projet doit désigner les terrains qui appartiennent au promoteur et, le cas échéant, identifier le propriétaire de tout terrain concerné par le projet et qui ne lui appartient pas;
- d) le consentement écrit des propriétaires bénéficiaires à l'effet qu'ils autorisent l'exécution de travaux en front de leur immeuble; à défaut de pouvoir obtenir tel consentement, le promoteur doit fournir un document identifiant le ou les immeubles pour lequel ou lesquels il n'a pas pu obtenir de consentement;
- e) une offre de service de la part d'une firme d'ingénieurs-conseils décrivant les coûts et les étapes à franchir et leurs échéances afin de réaliser le projet comprenant la préparation des plans préliminaires, des plans du périmètre du projet, des plans de drainage, du devis, des plans de construction, la surveillance, la réalisation des travaux et tous les éléments requis pour parvenir à l'acceptation finale du projet et les plans tels que construits;

- f) le calendrier général proposé et les phases de développement pour réaliser le projet;
- g) tous les renseignements pertinents permettant d'établir le plus précisément possible le type (usages prévus), le nombre et la valeur des bâtiments projetés qui seront portés au rôle d'évaluation foncière à la suite de la réalisation du projet;
- h) une démonstration que le projet respecte ou s'engage à respecter en tout point les normes édictées aux règlements adoptés par la Municipalité, notamment, mais non limitativement, ses règlements d'urbanisme ;
- i) le paiement d'une somme de cent dollars (100 \$) devant servir à l'étude de la conformité du projet aux règlements d'urbanisme et, le cas échéant, à la vérification des plans et devis préliminaires par un ingénieur mandaté par la Municipalité. Cette somme n'est pas remboursable.

Au plus tard 90 jours après avoir reçu une demande complète, la Municipalité informe le promoteur, par résolution de son conseil, de sa décision de donner suite ou non à cette demande. Dans l'affirmative, la résolution mentionne que la mise en œuvre du projet de développement est assujettie à la conclusion d'une entente conformément aux dispositions du présent règlement.

9) CONCLUSION D'UNE ENTENTE

9.1) CONDITIONS PRÉALABLES

Une entente est conclue lors de la signature de celle-ci par le promoteur et la Municipalité. Préalablement à la signature, les conditions suivantes doivent être remplies :

- a) une demande d'entente a été présentée par le promoteur conformément à l'article 8) du présent règlement;
- b) le plan-projet est conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur et à tous autres règlements municipaux applicables, notamment en ce qui concerne la construction d'une rue publique;
- c) le projet d'entente à signer doit comprendre les éléments indiqués au modèle d'entente faisant partie intégrante du présent règlement à l'annexe «1»;
- d) le promoteur doit faire la preuve que tous les propriétaires bénéficiaires ont été informés du projet prévu à l'entente et de l'inclusion de leur propriété au projet. Le promoteur doit remettre à la municipalité les signatures de chacun des propriétaires bénéficiaires du projet.

9.2) CONTENU DE L'ENTENTE

L'entente à être conclue entre la Municipalité et le promoteur doit notamment contenir les éléments suivants :

- a) le nom et la désignation des parties;
- b) la description des travaux et la désignation de la partie responsable de tout ou partie de leur réalisation;
- c) la date à laquelle les travaux doivent être complétés par le promoteur;
- d) une pénalité de 500 \$ par jour, recouvrable en cas de retard à exécuter les travaux qui incombent au promoteur, sauf en cas de force majeure;
- e) la détermination des coûts relatifs aux travaux à la charge du promoteur
- f) les modalités de paiement, le cas échéant, par le promoteur, des coûts relatifs aux travaux, des pénalités et de l'intérêt payable sur un versement exigible, au taux indiqué dans le Règlement d'imposition et de tarification adopté par la Municipalité;
- g) une preuve d'une police d'assurance responsabilité pour un montant de deux millions de dollars (2 000 000 \$), afin de couvrir tous les risques inhérents lors de l'exécution des travaux prévus à l'entente; cette police d'assurance doit être souscrite et maintenue en vigueur jusqu'à l'acceptation finale des travaux par la Municipalité et comporter dans la police ou dans un avenant à cette fin, l'engagement suivant qui doit apparaître textuellement :

« Il est entendu et convenu que la section Déclarations de la police est amendée pour couvrir la réalisation de travaux municipaux au sens du Règlement concernant les ententes relatives à des travaux municipaux adopté par la Municipalité de Saint-Edmond-de-Grantham. En rapport avec l'exécution du contrat, la limite de responsabilité est d'au moins deux millions de dollars (2 000 000 \$) et d'une franchise de moins de cinq mille dollars (5 000 \$) par sinistre et couvre de façon globale les réclamations pour blessures corporelles et les dommages matériels combinés. Sous réserve de la limite de responsabilité, l'assurance accordée par cette police s'applique à toute action intentée contre un assuré par un autre assuré ou par un employé de tout autre assuré, de la même façon et dans la même mesure que si une police distincte avait été émise à chacun d'eux. Il est entendu et convenu que la police est amendée pour que le délai entre l'avis et la date effective de l'annulation par l'assureur soit d'au moins trente (30) jours et que l'avis officiel soit adressé à la Municipalité de Saint-Edmond-de-Grantham, 1393, rue Notre-Dame-de-Lourdes, Saint-Edmond-de-Grantham (Québec) J0C 1K0 »;

- h) un engagement du promoteur de faire ajouter la Municipalité en tant qu'assurée additionnelle à sa police d'assurance ainsi qu'une clause à l'effet qu'il tient la Municipalité exempte de tout dommage causé aux personnes ou aux biens lors de l'exécution des travaux, résultant de la faute, de la négligence ou de l'imprudence des employés ou préposés de l'entrepreneur ou des sous-traitants engagés pour la réalisation des travaux prévus à l'entente;
- i) un engagement de céder à la Municipalité pour la somme nominale de 1 \$, les terrains sur lesquels les travaux seront réalisés, comprenant notamment les ouvrages réalisés et toutes servitudes actives et autres droits réels nécessaires à la pleine jouissance des droits à conférer à la Municipalité;
- j) les modalités de paiement des frais de surveillance des travaux et de laboratoire facturés par la Municipalité;
- k) les garanties financières exigées du promoteur, établies conformément au présent règlement et fournies par le promoteur lors de la conclusion de l'entente;
- l) tout autre élément pertinent pour la réalisation des travaux municipaux requis pour le projet de développement ou modalités auxquels les parties pourront convenir en fonction des besoins de chaque cas.

10) TRAVAUX PRÉALABLES INTERDITS

Il est interdit de réaliser des travaux de construction ou des ouvrages de toute nature sur un terrain destiné à devenir une rue publique, à l'exception de travaux de déboisement préliminaire pour la réalisation de relevés de terrain, sans qu'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 au préalable entre la Municipalité et le promoteur.

De même, suite à la conclusion d'une entente entre la Municipalité et un promoteur en application du présent règlement, la réalisation des travaux concernés par toute telle entente ne peut débuter que lorsque les exigences préalables contenues au présent règlement et à l'entente sont remplies et que toute autre autorisation requise en application de toute loi par toute autorité compétente est délivrée.

11) DEMANDE DU PERMIS DE LOTISSEMENT

Le promoteur peut présenter une demande de permis de lotissement comprenant une rue publique dès la signature de l'entente. L'assiette de toute rue publique projetée doit être cadastrée avant le début des travaux par l'entrepreneur mandaté.

12) AUTORISATIONS MINISTÉRIELLES PRÉALABLES

La mise en œuvre d'une entente conclue entre le promoteur et la Municipalité est conditionnelle à l'obtention par le promoteur de toute autorisation préalable devant être délivrée par une autorité gouvernementale supérieure, ce qui inclut notamment, mais non limitativement toute autorisation devant être délivrée en application de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (RLRQ, c. Q-2), de même qu'à toute autre approbation que les parties doivent obtenir, notamment à l'égard de tout règlement d'emprunt que la Municipalité pourrait adopter.

Une copie de toute autorisation gouvernementale obtenue par le promoteur doit être déposée à la Municipalité. Le cas échéant, la Municipalité informe le promoteur des approbations qu'elle a reçues en son nom propre.

Les travaux considérés par l'entente ne peuvent débiter tant que toutes les approbations requises n'ont pas été obtenues.

13) PRÉPARATION DES PLANS ET DEVIS

13.1) PLANS ET DEVIS PRÉLIMINAIRES ET AUTRES DOCUMENTS

Une fois l'entente conclue, le promoteur doit fournir les plans et devis préliminaires pour la réalisation des travaux municipaux devant être réalisés aux termes de cette entente. Ces plans et devis sont préparés et signés par un ingénieur et doivent inclure la liste complète des matériaux et la qualité ou la classe desdits matériaux.

13.2) ANALYSES ET VÉRIFICATIONS PAR LA MUNICIPALITÉ

La Municipalité procède à l'analyse des plans et devis préliminaires en fonction de leur conformité à la réglementation municipale et de la faisabilité des travaux.

Le cas échéant, et à sa seule discrétion, la Municipalité peut faire contre-vérifier les plans et devis préliminaires par un tiers ingénieur qu'elle mandate à cette fin. Le promoteur assume alors entièrement les frais de cette contre-vérification.

Une copie des documents produits et du résultat de l'analyse par la Municipalité est remise au promoteur. Ce dernier doit ensuite confirmer, par écrit, à la Municipalité son intention ou non de continuer le projet avec ou sans modification dans les trente (30) jours suivant la réception desdits documents.

Si le promoteur décide de poursuivre la réalisation de son projet, il doit faire la démonstration à la Municipalité, par écrit, que les autres propriétaires bénéficiaires ont été informés des coûts estimés des travaux et de la répartition de ceux-ci, y compris les frais professionnels.

13.3) ACCEPTATION FINALE DU PROJET PAR LA MUNICIPALITÉ

Dans la mesure où le promoteur a signifié à la Municipalité son intention de poursuivre la réalisation de son projet, celle-ci doit indiquer par écrit si elle accepte ou refuse que le projet soit réalisé dans les trente (30) jours de la réception de la confirmation du promoteur.

Le cas échéant, le refus de la Municipalité doit être motivé.

Constitue notamment un motif de refus valable pour la Municipalité le fait que le promoteur refuse de changer l'ingénieur que la Municipalité aura répudié.

13.4) PRÉPARATION DES PLANS ET DEVIS DÉTAILLÉS

Dans la mesure où la Municipalité accepte un projet conformément à l'article 13.3), le promoteur fait préparer les plans et devis détaillés par l'ingénieur mandaté pour la réalisation du projet.

Ces plans et devis détaillés sont préparés selon les règles de l'art en la matière et pour le type de travaux concernés par le projet. Ils comprennent notamment la liste complète des matériaux et la qualité ou la classe desdits matériaux.

Les plans et devis détaillés sont déposés à la Municipalité qui peut, à sa seule discrétion, les faire contre-vérifier par un tiers ingénieur qu'elle mandate à cette fin. Le promoteur assume alors entièrement les frais de cette contre-vérification.

Le promoteur dépose à la Municipalité, en même temps que les plans et devis, la ventilation des coûts estimés par ses professionnels du projet en dollars, selon une unité de mesure appropriée, en plus de fournir un tableau des échéanciers en vue de la réalisation des travaux.

Le cas échéant, le promoteur doit déposer toute étude géotechnique requise ou utile à la réalisation du projet.

13.5) HONORAIRES

Tous les honoraires découlant de la préparation des plans et devis et de leur analyse et vérification par la Municipalité sont à la charge exclusive du promoteur.

Le cas échéant, le promoteur rembourse la Municipalité de toute dépense engagée par elle, en application du présent règlement et de l'entente, sur présentation des pièces justificatives.

14) CONTINUITÉ DU PROJET

Sur acceptation par la Municipalité et le promoteur des plans et devis détaillés et de l'obtention de toute autorisation ministérielle préalable requise, le promoteur qui désire continuer dans la réalisation de son projet doit :

- avoir complété le paiement à la Municipalité de la totalité des coûts engagés auprès d'un tiers ingénieur consulté par la Municipalité pour la réalisation des plans et devis détaillés;
- avoir obtenu le permis de lotissement visé par l'article 2.2.6 du *Règlement administratif permis et certificat de Saint-Edmond-de-Grantham*, lequel permis doit s'assurer de la concordance du tracé de rue prévu à l'entente avec les plans du projet;
- produire une soumission détaillée, déposée et acceptée d'un entrepreneur pour la réalisation des travaux conformément aux plans et devis acceptés;
- soumettre le nom, la description de l'expérience et le certificat de qualification de l'entrepreneur retenu par le promoteur;
- soumettre le tableau des échéanciers en vue de la réalisation des travaux. Si des travaux de pavage sont prévus, les coûts d'asphaltage sont à la charge de la Municipalité, qui peut toutefois, à sa discrétion, décider de les exécuter lorsque soixante-quinze pour cent (75 %) ou plus des constructions desservies par les infrastructures visées par l'entente sont complétées.

Si le promoteur veut agir à titre d'entrepreneur pour son projet, il doit démontrer qu'il possède les qualifications, l'expertise, l'équipement, les garanties ainsi que la capacité de répondre à toutes exigences nécessaires à la réalisation de son projet. L'équipement de l'entrepreneur peut être loué.

15) DÉBUT DES TRAVAUX ^[L]_[SEP]

Les travaux municipaux pour lesquels une entente a été conclue doivent débuter à l'intérieur d'un délai de six (6) mois suivant la signature de l'entente par la Municipalité, à défaut de quoi une nouvelle demande devra être présentée pour approbation.

16) DÉLAI DE RÉALISATION DES TRAVAUX

Les travaux municipaux concernés par l'entente doivent avoir été complétés dans un délai de dix-huit (18) mois suivant la signature de l'entente.

17) EXÉCUTION DES TRAVAUX

Le promoteur est responsable de l'exécution de l'ensemble des travaux visés par l'entente. Le promoteur agit à titre de maître d'œuvre des travaux.

18) GARANTIE BANCAIRE D'EXÉCUTION DES TRAVAUX ET CAUTIONNEMENT

Sur acceptation par la Municipalité des documents déposés conformément à l'article 14), le promoteur procède à la réalisation des travaux en remettant au préalable à la Municipalité une garantie d'exécution et des obligations de l'entrepreneur pour gages, matériaux et services correspondants à cinquante pour cent (50 %) du montant le plus élevé entre le montant sur lequel se sont entendus le promoteur et l'entrepreneur, et l'estimé des coûts préparé par l'ingénieur. Ces garanties doivent être fournies sous forme de cautionnement émis par une compagnie légalement habilitée à se porter caution, ou sous forme de chèque visé.

Ces garanties doivent notamment, mais non limitativement, couvrir, au bénéfice de la Municipalité, toute créance qui serait due à :

- tout sous-traitant de l'entrepreneur;
- toute personne, société ou corporation qui a vendu ou loué à l'entrepreneur ou à ses sous-contractants des services, des matériaux ou du matériel destiné exclusivement aux travaux prévus à l'entente;
- tout professionnel qui a fourni des services ou tout fournisseur de matériaux spécialement préparés pour les travaux prévus à ladite entente.

Ces garanties financières demeurent en vigueur jusqu'à ce que :

- le promoteur ait fourni à la Municipalité une preuve à l'effet que l'ouvrage livré est libre de toute dette; et
- la date de fin des travaux soit établie par la Municipalité; et
- le maintien d'un solde de la garantie en vigueur ou qu'une nouvelle garantie financière représentant cinq pour cent (5 %) du coût des travaux soit déposée et conservée jusqu'à la date d'acceptation des travaux.

19) GARANTIE POUR GAGES MATÉRIAUX ET SERVICES

Le promoteur doit, à la signature de l'entente, fournir à la Municipalité une garantie d'exécution et une garantie des obligations de l'entrepreneur pour gages, matériaux et services correspondant à 50 % du montant du contrat intervenu entre le promoteur et l'entrepreneur. Cette garantie doit être fournie sous forme de cautionnement émis par une compagnie légalement habilitée à se porter caution ou sous forme de chèque visé, de mandat, de traite, d'obligations payables au porteur émises ou garanties par le gouvernement du Québec ou le gouvernement du Canada, et dont l'échéance ne dépasse pas cinq ans.

Cette garantie doit notamment, mais non limitativement, couvrir au bénéfice de la Municipalité, toute créance qui serait due à :

- a) tout sous-traitant de l'entrepreneur;
- b) toute personne, société ou corporation qui a vendu ou loué à l'entrepreneur ou à ses sous-contractants des services, des matériaux ou du matériel destinés exclusivement aux travaux prévus à l'entente à intervenir;
- c) tout fournisseur de matériaux spécialement préparés pour les travaux prévus à ladite entente;
- d) la Commission de la santé et de la sécurité du travail en ce qui concerne ses cotisations;
- e) tout professionnel qui a fourni des services dans le cadre de ladite entente.

20) GARANTIE DE QUALITÉ

Le promoteur doit en vue de l'obtention de l'acceptation provisoire des travaux par la Municipalité, déposer une lettre de garantie bancaire inconditionnelle et irrévocable garantissant la qualité des travaux pour une période s'étendant entre l'acceptation provisoire des travaux et un (1) an après l'acceptation définitive de ceux-ci par la Municipalité égale à 5 % du coût des travaux; cette lettre de garantie bancaire pourra être remplacée par la remise d'un chèque visé, d'un mandat, d'une traite ou d'obligations payables au porteur émises ou garanties par le gouvernement du Québec ou le gouvernement du Canada, et dont l'échéance ne dépasse pas cinq ans.

Ce montant est retenu par la Municipalité jusqu'à l'adoption d'une résolution acceptant de façon finale les ouvrages, afin de couvrir tout défaut dans les obligations du promoteur ou de l'entrepreneur.

21) ASSURANCE RESPONSABILITÉ ET DOMMAGES

En signant l'entente, le promoteur reconnaît qu'il devra :

- fournir une preuve d'une police d'assurance responsabilité pour un montant de deux millions (2 000 000.00 \$) produite par lui-même ou l'entrepreneur retenu pour réaliser les travaux, afin de couvrir tous les risques inhérents lors de l'exécution des travaux prévus à l'entente. Cette police doit être souscrite et maintenue en vigueur jusqu'à ce que la Municipalité ait fixé la date d'acceptation des travaux. L'assurance doit confirmer l'engagement à l'effet que la Municipalité est tenue exempte de tout dommage causé aux personnes ou aux biens lors de l'exécution des travaux, résultant de la faute, de la négligence ou de l'imprudence des employés ou préposés de l'entrepreneur ou des sous-traitants engagés pour la réalisation des travaux prévus à l'entente.

22) SURVEILLANCE DES TRAVAUX

En tout temps, la Municipalité mandate un tiers ingénieur pour procéder à la surveillance des travaux, le tout aux frais du promoteur.

La surveillance des travaux doit faire l'objet d'un plan de surveillance soumis par l'ingénieur responsable de ce volet du projet. Le plan de surveillance des travaux doit décrire clairement la portée de la surveillance dont, notamment :

- les ouvrages qui seront surveillés;
- les activités de surveillance prévues;
- les méthodes qui seront utilisées;
- le calendrier des activités.

Le plan de surveillance doit aussi définir l'équipe de surveillance, les coûts prévus, les interfaces ainsi que le protocole de communication avec les autres intervenants du projet.

Le plan de surveillance doit être déposé à la Municipalité qui peut exiger toute modification qu'elle juge appropriée.

23) FIN DES TRAVAUX ET ACCEPTATION PROVISOIRE

La fin des travaux correspond à la date déclarée avec la signature de l'ingénieur sur le certificat d'acceptation provisoire. Ce certificat d'acceptation provisoire peut se faire en deux phases à raison d'au moins cinquante pour cent (50 %) de réalisation de l'ensemble du projet pour la première phase.

À compter de cette date, un permis de construction peut être délivré pour un terrain inscrit dans le périmètre du projet correspondant à cette phase.

Aucun permis de construire ne peut être délivré tant que les travaux ne sont pas complétés et accepté par un ingénieur.

Jusqu'au moment où les travaux sont acceptés par un ingénieur, si le promoteur est en défaut de réaliser les travaux d'entretien requis, la Municipalité pourrait exécuter ou faire exécuter les

travaux nécessaires aux frais du promoteur. Le cas échéant, une facture est transmise au promoteur et la Municipalité peut exercer une compensation de cette somme à même toute autre somme due au promoteur par la Municipalité, dont les quotes-parts des propriétaires bénéficiaires.

La Municipalité peut également utiliser tout ou une partie des garanties financières fournies par le promoteur, si besoin est.

24) ACCEPTATION FINALE DES TRAVAUX

Dans un délai de douze (12) mois suivants la date de fin des travaux, sous réserve qu'il n'y ait aucune déficience, sur recommandation de l'ingénieur, sur dépôt d'un résumé des dépenses réalisées par le promoteur pour la réalisation du projet et sur réception d'une copie des plans des travaux tels qu'exécutés (plans et devis finaux), la Municipalité procède à l'acceptation finale, par résolution, des travaux.

La date d'adoption de la résolution constitue la date d'acceptation finale des travaux.

Le paiement de tous les frais relatifs à l'ingénieur et au contrôle des matériaux doit être effectué par le promoteur à la Municipalité avant que ne soient acceptés lesdits travaux.

25) CESSION DES RUES ET ÉQUIPEMENTS

Le promoteur doit céder au coût de un dollar (1.00 \$) à la Municipalité les lots formant l'assiette des rues et, le cas échéant, les autres lots ou équipements destinés à être publics. Cette cession doit inclure toutes les servitudes jugées nécessaires par la Municipalité.

En cas d'impossibilité pour le promoteur de céder les lots à la Municipalité, le promoteur s'engage à céder à la Municipalité une servitude sur les lots concernés.

La Municipalité choisit le notaire instrumentant et assume les frais relatifs à l'acte notarié. Le promoteur assume les frais reliés à l'opération cadastrale et aux descriptions techniques si requises.

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

Le promoteur doit, avant de céder les assiettes de rues à la Municipalité, ou toute autre infrastructure, lui remettre une déclaration statutaire confirmant le paiement des fournisseurs de matériaux, de la main-d'œuvre, de sous-traitant et de la CSST.

Dans l'éventualité où il y aurait litige entre le promoteur ou l'entrepreneur et ses fournisseurs, main-d'œuvre et sous-traitants, le promoteur doit prévoir au contrat qu'il tient la Municipalité indemne de toute réclamation ou hypothèque qui pourrait en résulter et s'engage explicitement à payer les frais de radiation des hypothèques et les frais et honoraires judiciaires pouvant incomber à la Municipalité en raison d'un tel litige.

26) AUTRES CONSIDÉRATIONS FINANCIÈRES

26.1) FRAIS RELATIFS À L'EXÉCUTION DE L'ENTENTE ET COÛT DES TRAVAUX

Tous les coûts relatifs à la réalisation des travaux prévus et acceptés dans l'entente sont à la charge du promoteur.

Le promoteur paie directement à l'entrepreneur la totalité des coûts des travaux réalisés en vertu de la présente entente.

26.2) COÛTS ASSUMÉS PAR LA MUNICIPALITÉ

La Municipalité assume les coûts supplémentaires résultants de son exigence que les dimensions des voies de circulation soient supérieures aux normes prévues ou pour le surdimensionnement de conduites pluviales.

La Municipalité doit indiquer son accord pour ces coûts lors du dépôt des plans et devis préliminaires incluant une estimation ventilée des coûts.

Les frais de notaire relatifs à la cession des lots formant l'assiette des rues et, le cas échéant, les autres lots ou équipements destinés à être publics sont à la charge de la Municipalité.

26.3) PAIEMENTS ET INTÉRÊTS

Toute contribution ou paiement requis du promoteur en vertu de l'entente est payable au plus tard trente (30) jours suivant la demande de paiement. Toute somme due par le promoteur porte intérêt au taux appliqué par la Municipalité sur les arrérages de taxes.

27) QUOTE-PART D'UN PROPRIÉTAIRE BÉNÉFICIAIRE AUTRE QUE LE PROMOTEUR

Tout propriétaire bénéficiaire d'un terrain situé à l'intérieur du périmètre du projet faisant l'objet d'une entente avec la Municipalité doit assumer sa part du coût des travaux à être réalisés en façade de sa propriété. Cette quote-part est établie de la façon suivante :

$$\text{Quote-part (\$)} = \frac{\text{Coût total des travaux} \times \text{Étendue en front de l'immeuble du propriétaire bénéficiaire}}{\text{Étendue en front totale des travaux, en tenant compte des calculs relatifs aux lots de coin}}$$

Lorsqu'il s'agit d'un lot de coin, la quote-part sera calculée sur la moitié de la somme de l'étendue des façades ayant front sur les rues visées par le projet.

Chaque propriétaire bénéficiaire doit rembourser sa quote-part à la Municipalité, à la plus rapprochée des dates suivantes :

- dans les quarante-cinq (45) jours de l'envoi d'une demande de paiement par la Municipalité, laquelle ne doit pas excéder un (1) an après la date d'acceptation de tous les travaux visés par l'entente; ou
- lors d'une demande de permis de construction ou de lotissement sur un terrain à l'intérieur du périmètre du projet, étant entendu que tel permis de construction ou de lotissement ne peut être délivré que sur preuve du paiement de ladite quote-part par le propriétaire bénéficiaire qui a fait la demande de permis.

28) REMBOURSEMENT DES QUOTES-PARTS DUES AU PROMOTEUR

Le cas échéant, la Municipalité rembourse au promoteur les quotes-parts qu'elle touche de la part des propriétaires bénéficiaires tous les quatre (4) mois après le début des travaux concernés par l'entente.

La Municipalité rembourse le reste des quotes-parts dues au promoteur au plus tard quatre cent vingt-cinq (425) jours après la date d'acceptation de tous les travaux visés par l'entente.

29) FIN D'UNE ENTENTE

Une entente autorisée par résolution du conseil de la Municipalité prend fin si :

- le délai entre la date de la résolution et la signature de l'entente par le promoteur dépasse trois (3) mois; (à l'exception des travaux effectués en hiver)
- la Municipalité refuse le projet après étude des plans et devis préliminaires comprenant l'estimation des coûts;
- le délai entre l'acceptation par la Municipalité des plans et devis détaillés et l'obtention des attestations gouvernementales requises (la plus tardive des deux) et le mandat donné par le promoteur à un entrepreneur pour la réalisation des travaux dépasse douze (12) mois;
- les travaux et les conditions prévus à l'entente conclue entre la Municipalité et le promoteur ont été dûment complétés et approuvés à la date d'acceptation des travaux, et la cession des rues et équipements a été complétée.

30) RETRAIT DU PROMOTEUR

Le promoteur peut mettre fin à l'entente en tout temps avant le début des travaux. Toutefois, les sommes versées demeurent à l'acquit de la Municipalité et tout montant engagé par la Municipalité et dépensé qui reste dû doit être remboursé par le promoteur.

31) DISPOSITIONS PÉNALES

31.1) INFRACTIONS

Toute personne qui agit en contravention du présent règlement commet une infraction.

31.2) PÉNALITÉS ET AMENDES

Une infraction à l'article 10) du présent règlement est passible d'une amende de cinq cents dollars (500 \$) par jour.

Une infraction à toute autre disposition du présent règlement est passible d'une amende minimale de cinq cents dollars (500 \$) et d'une amende maximale de mille dollars (1 000 \$) si le contrevenant est une personne physique, en plus des frais pour chaque infraction. Le montant des amendes est porté au double dans le cas d'une personne morale.

32) ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

M. Robert Corriveau
Maire

M. Jonathan Piché
Secrétaire-trésorier

Avis de motion :	15 août 2016
Avis public pour l'assemblée de consultation	8 septembre 2016
Tenue de l'assemblée de consultation :	15 septembre 2016
Avis de motion :	11 octobre 2016
Adoption du règlement :	7 novembre 2016
Avis public publié le :	30 novembre 2016
Date d'entrée en vigueur :	30 novembre 2016

Contenu du règlement

PRÉAMBULE.....2660

1) PRÉAMBULE2660

2) DÉFINITIONS2660

3) OBJET2661

4) OBLIGATION DE CONCLURE UNE ENTENTE.....2661

5) TERRITOIRE VISÉ2661

6) POUVOIR DISCRÉTIONNAIRE DU CONSEIL2661

7) TRAVAUX MUNICIPAUX CONCERNÉS2662

8) PRÉSENTATION D’UNE DEMANDE D’ENTENTE2662

9) CONCLUSION D’UNE ENTENTE.....2663

 9.1) Conditions préalables2663

 9.2) Contenu de l’entente2663

10) TRAVAUX PRÉALABLES INTERDITS2664

11) DEMANDE DU PERMIS DE LOTISSEMENT2664

12) AUTORISATIONS MINISTÉRIELLES PRÉALABLES2665

13) PRÉPARATION DES PLANS ET DEVIS2665

 13.1) Plans et devis préliminaires et autres documents2665

 13.2) Analyses et vérifications par la Municipalité.....2665

 13.3) Acceptation finale du projet par la Municipalité2665

 13.4) Préparation des plans et devis détaillés.....2665

 13.5) Honoraires2666

14) CONTINUITÉ DU PROJET2666

15) DÉBUT DES TRAVAUX ^[1]_[SEP]2666

16) DÉLAI DE RÉALISATION DES TRAVAUX2666

17) EXÉCUTION DES TRAVAUX2667

18) GARANTIE BANCAIRE D’EXÉCUTION DES TRAVAUX ET CAUTIONNEMENT2667

19) GARANTIE POUR GAGES MATÉRIAUX ET SERVICES2667

20) GARANTIE DE QUALITÉ2668

21) ASSURANCE RESPONSABILITÉ ET DOMMAGES2668

22) SURVEILLANCE DES TRAVAUX.....2668

23) FIN DES TRAVAUX ET ACCEPTATION PROVISOIRE2668

24) ACCEPTATION FINALE DES TRAVAUX2669

25) CESSIION DES RUES ET ÉQUIPEMENTS2669

26) AUTRES CONSIDÉRATIONS FINANCIÈRES2669

 26.1) FRAIS RELATIFS À L’EXÉCUTION DE L’ENTENTE et coût des travaux.....2669

 26.2) COÛTS ASSUMÉS PAR LA MUNICIPALITÉ.....2669

 26.3) Paiements et intérêts2670

27) QUOTE-PART D’UN PROPRIÉTAIRE BÉNÉFICIAIRE AUTRE QUE LE PROMOTEUR2670

28) REMBOURSEMENT DES QUOTES-PARTS DUES AU PROMOTEUR2670

29) FIN D’UNE ENTENTE2670

30) RETRAIT DU PROMOTEUR.....2671

31) DISPOSITIONS PÉNALES2671

 31.1) Infractions.....2671

 31.2) Pénalités et amendes.....2671

32) ENTRÉE EN VIGUEUR2671

ANNEXE «1» : ENTENTE RELATIVE À DES TRAVAUX MUNICIPAUX2674

1) PRÉAMBULE2674

2) DÉFINITIONS2674

3) APPLICATION DU RÈGLEMENT N° 310-2016 PORTANT SUR LES ENTENTES RELATIVES À DES TRAVAUX MUNICIPAUX2675

4) OBJET2675

5) ENGAGEMENT DU PROMOTEUR À RÉALISER DES TRAVAUX MUNICIPAUX.....2675

6) TRAVAUX À LA CHARGE DE LA MUNICIPALITÉ2676

7) COÛTS RELATIFS À LA RÉALISATION DE L’ENTENTE.....2676

8) AUTORISATIONS MINISTÉRIELLES PRÉALABLES.....2676

9) PRÉPARATION DES PLANS ET DEVIS2677

 9.1) Plans et devis préliminaires et autres documents2677

 9.2) Analyses et vérifications par la Municipalité.....2677

 9.3) Acceptation finale du projet par la Municipalité2677

 9.4) Préparation des plans et devis détaillés.....2677

 9.5) Honoraires2677

10) CONTINUITÉ DU PROJET2678

11) CHOIX DE L’ENTREPRENEUR2678

12) ÉCHÉANCIER DES TRAVAUX.....2678

13) DÉPÔTS, CAUTIONS ET GARANTIES2678

14) ASSURANCES.....2679

15) EXÉCUTION DES TRAVAUX2679

16) PÉNALITÉ.....2680

17) FIN DES TRAVAUX2680

18) ACCEPTATION DES TRAVAUX2680

19) CESSIION DES RUES ET ÉQUIPEMENTS2680

20) PROPRIÉTAIRES BÉNÉFICIAIRES2681

21) REMBOURSEMENT DES QUOTES-PARTS DUES AU PROMOTEUR2681

22) AVIS DE CESSION DE LA PRÉSENTE ENTENTE2681

23) FIN DE L’ENTENTE2681

24) RETRAIT DU PROMOTEUR.....2681

25) ANNEXES FAISANT PARTIE DE L’ENTENTE # _____.....2681

RÈGLEMENT NUMÉRO 310-2016

ANNEXE «1» : ENTENTE RELATIVE À DES TRAVAUX MUNICIPAUX

ENTRE :

LA MUNICIPALITÉ DE SAINT-EDMOND-DE-GRANTHAM, personne morale de droit public régie par le *Code municipal du Québec* dont les bureaux sont situés au 1393, rue Notre-Dame-de-Lourdes, Saint-Edmond-de-Grantham, Québec, J0C 1K0, ici représentée par _____, dûment autorisés par la résolution numéro _____ jointe à la présente comme Annexe «A»,

ci-après appelée «la Municipalité»

ET :

_____ personne physique, personne morale de droit privé, société ou _____ ayant sa place d'affaires au _____, province de Québec, ici représenté par _____, dûment autorisé par la résolution numéro _____ jointe à la présente comme Annexe «B»,

ci-après appelée «le promoteur»

ATTENDU QUE «la Municipalité» de Saint-Edmond-de-Grantham a adopté le *Règlement n° 310-2016 portant sur les ententes relatives à des travaux municipaux*;

ATTENDU QUE les parties à l'entente désirent se prévaloir des dispositions de ce règlement;

EN CONSÉQUENCE, LES PARTIES AUX PRÉSENTES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

1) PRÉAMBULE

Le préambule fait partie intégrante de la présente entente.

2) DÉFINITIONS

À moins de déclaration contraire, expresse ou résultant du contexte de la disposition, les expressions, les termes et les mots suivants ont, dans la présente entente, le sens et l'application que leur attribue le présent article:

Date d'acceptation des travaux : date à laquelle le conseil municipal a accepté par résolution les travaux.

Date de fin des travaux : date de la signature par l'ingénieur du certificat d'acceptation provisoire des travaux.

Ingénieur : Tout membre en règle de l'Ordre des ingénieurs du Québec.

Entrepreneur : Toute personne physique ou morale, société de personnes, regroupement de personnes ou association, ou un regroupement de telles personnes, qui détient une licence en règle de la Régie du bâtiment du Québec et dont les fonctions consistent à organiser, à coordonner, à exécuter ou à faire exécuter, en tout ou en partie, des travaux de construction.

Municipalité : La Municipalité de Saint-Edmond-de-Grantham.

Plans et devis : Selon le cas, plans et devis préliminaires ou détaillés de l'ouvrage à réaliser, selon un degré de précision adéquat et conformément aux standards reconnus par l'Ordre des ingénieurs du Québec.

Promoteur : Toute personne physique ou morale, société de personnes, regroupement de personnes ou association, ou un regroupement de telles personnes, qui demande à la

Municipalité la permission de procéder à un lotissement avec rue publique en vue de desservir un ou plusieurs terrains sur lesquels ce promoteur se propose de réaliser un projet de développement résidentiel, commercial ou mixte résidentiel-commercial.

Propriétaire bénéficiaire des travaux autres que le promoteur : Est un « propriétaire bénéficiaire » au sens du présent règlement toute personne ou ses ayants droit, qui est propriétaire d'un immeuble ayant front sur une rue ou future rue visée par une entente conclue au sens du présent règlement, même si cet immeuble n'est pas concerné par le permis de lotissement demandé par le promoteur.

N'est toutefois pas considéré comme propriétaire bénéficiaire au sens du présent règlement un propriétaire ayant fait l'acquisition d'un terrain directement du promoteur et où les coûts liés à la construction de la rue ont déjà été acquittés à même le coût du terrain.

Travaux municipaux : Sont des travaux municipaux, au sens du présent règlement, tous les travaux afférents à la construction d'une rue publique, incluant son infrastructure et tous les ouvrages et installations utiles à son aménagement et à sa gestion, incluant si applicable, des ouvrages de contrôle des eaux de ruissellement et de captage de sédiments.

Sont aussi considérés comme travaux municipaux, l'éclairage de rue et les infrastructures de télécommunications de même que, le cas échéant, tout passage piétonnier ou voie cyclable.

Sont également inclus dans la notion de travaux municipaux, l'acquisition des immeubles ou servitudes requises pour la réalisation desdits travaux.

3) APPLICATION DU RÈGLEMENT N° 310-2016 PORTANT SUR LES ENTENTES RELATIVES À DES TRAVAUX MUNICIPAUX

La présente entente est conclue entre le promoteur et la Municipalité en application du *Règlement n° 310-2016 portant sur les ententes relatives à des travaux municipaux*. La présente doit être interprétée dans le respect des conditions et modalités prévues à ce règlement.

4) OBJET

Le promoteur s'engage à exécuter ou à faire exécuter à ses frais par un entrepreneur qualifié les travaux admissibles suivants dans le secteur décrit au plan joint à la présente entente comme Annexe «C» et s'intitulant «Périmètre du projet de développement visé par l'entente».

Ledit plan illustre la position relative des terrains, les infrastructures, aménagements et équipements publics tels rues projetées, fossés, parcs, pistes cyclables ou piétonnières, bassins de sédimentation. Les lots visés par l'entente, ainsi que les lots appartenant à tout propriétaire bénéficiaire sont également illustrés sur le plan de l'Annexe « C ».

Également, lorsqu'applicable, le plan doit faire état de la présence de milieux humides, de toute espèce faunique ou floristique menacée ou vulnérable ou susceptible d'être ainsi désignée et de tout habitat faunique dans le périmètre concerné par la réalisation du projet, ainsi que dans le voisinage écosystémique immédiat de ce périmètre. Au besoin, le rapport de l'étude de caractérisation environnementale est joint au plan comme partie intégrante de l'Annexe « C ».

5) ENGAGEMENT DU PROMOTEUR À RÉALISER DES TRAVAUX MUNICIPAUX

Le promoteur s'engage à réaliser les travaux municipaux qui sont plus amplement décrits au document joint à la présente entente, pour en faire partie intégrante, comme Annexe «D». Les conditions particulières et les exigences supplémentaires à celles fixées au *Règlement n° 310-2016* sont également plus amplement détaillées à cette Annexe « D ».

Sans limiter la généralité de ce qui précède, le promoteur s'engage notamment à exécuter ou à faire exécuter par un entrepreneur qualifié les travaux municipaux décrits à l'Annexe « D » selon les plans et devis détaillés préparés à cette fin, lesdits plans et devis étant réputés faire partie intégrante de la présente entente dès leur acceptation par la Municipalité et étant joints comme Annexe «E».

6) TRAVAUX À LA CHARGE DE LA MUNICIPALITÉ

À moins d'une mention contraire inscrite à la présente entente, la Municipalité est responsable de faire procéder au pavage de toute rue publique construite en application des présentes. La Municipalité assume les frais relatifs au pavage de la rue. Ces frais seront financés par une taxe de secteur.

La Municipalité peut, à sa discrétion, décider de réaliser les travaux de pavage lorsque soixante-quinze pour cent (75 %) ou plus des constructions desservies par les infrastructures visées par l'entente sont complétées.

7) COÛTS RELATIFS À LA RÉALISATION DE L'ENTENTE

Le promoteur assume directement tous les frais relatifs à la réalisation des travaux municipaux visés par la présente entente, ceci incluant notamment les frais relatifs aux travaux préparatoires du projet.

Le cas échéant, le promoteur s'engage à rembourser la Municipalité de tous les frais relatifs aux services requis d'un tiers ingénieur et de tout professionnels retenus par la Municipalité pour la réalisation ou la vérification de l'objet de l'entente conformément aux dispositions du *Règlement numéro 310-2016*, ceci incluant, le cas échéant, les frais de laboratoire.

Toute contribution ou paiement requis du promoteur en vertu de l'entente est payable au plus tard trente (30) jours suivant la demande de paiement transmise par la Municipalité. Toute somme due par le promoteur porte intérêt au taux appliqué par la Municipalité sur les arrérages de taxes.

Le promoteur assume tous les autres frais relatifs à la fourniture de garanties, au respect de conditions spécifiques à la réalisation de l'objet de l'entente, à l'exception des frais de notaire pour la production des actes de cession et de servitudes si requis qui, eux, sont assumés par la Municipalité.

À moins d'une mention contraire inscrite à la présente entente, la Municipalité assume également les frais relatifs au pavage de toute rue publique construite en application des présentes.

Si des coûts de surdimensionnement s'appliquent à la présente entente, confirmation d'acceptation du paiement de ces frais par la Municipalité apparaît en annexe faisant partie intégrante de la présente entente comme Annexe «F».

8) AUTORISATIONS MINISTÉRIELLES PRÉALABLES

La mise en œuvre de la présente entente est conditionnelle à l'obtention par le promoteur de toute autorisation préalable devant être délivrée par une autorité gouvernementale supérieure, ce qui inclut notamment, mais non limitativement toute autorisation devant être délivrée en application de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (RLRQ, c. Q-2), de même qu'à toute autre approbation que les parties doivent obtenir, notamment à l'égard de tout règlement d'emprunt que la Municipalité pourrait adopter.

Le cas échéant et selon ce qui est prévu à l'entente, le promoteur doit obtenir par délégation de la Municipalité, toutes les autorisations gouvernementales requises. Le cas échéant, la Municipalité informe le promoteur des approbations qu'elle a reçues en son nom propre.

Une copie de toute autorisation gouvernementale obtenue par le promoteur doit être déposée à la Municipalité pour être jointe à la présente entente pour en faire partie intégrante comme Annexe « G ».

De même, le permis de lotissement délivré conformément à l'article 2.2.6 du *Règlement administratif permis et certificat de la Municipalité de Saint-Edmond-de-Grantham* doit être joint à la présente entente pour en faire partie comme Annexe « H ».

9) PRÉPARATION DES PLANS ET DEVIS

9.1) PLANS ET DEVIS PRÉLIMINAIRES ET AUTRES DOCUMENTS

Suivant la conclusion de la présente entente, le promoteur doit fournir les plans et devis préliminaires pour la réalisation des travaux municipaux devant être réalisés aux termes de cette entente. Ces plans et devis sont préparés et signés par un ingénieur et doivent inclure la liste complète des matériaux et la qualité ou la classe desdits matériaux.

9.2) ANALYSES ET VÉRIFICATIONS PAR LA MUNICIPALITÉ

La Municipalité procède à l'analyse des plans et devis préliminaires en fonction de leur conformité à la réglementation municipale et de la faisabilité des travaux.

Le cas échéant, et à sa seule discrétion, la Municipalité peut faire contre-vérifier les plans et devis préliminaires par un tiers ingénieur qu'elle mandate à cette fin. Le promoteur assume alors entièrement les frais de cette contre-vérification.

Une copie des documents produits et du résultat de l'analyse par la Municipalité est remise au promoteur. Ce dernier doit ensuite confirmer, par écrit, à la Municipalité son intention ou non de continuer le projet avec ou sans modification dans les trente (30) jours suivant la réception desdits documents.

Si le promoteur décide de poursuivre la réalisation de son projet, il doit faire la démonstration à la Municipalité, par écrit, que les autres propriétaires bénéficiaires ont été informés des coûts estimés des travaux et de la répartition de ceux-ci, y compris les frais professionnels.

9.3) ACCEPTATION FINALE DU PROJET PAR LA MUNICIPALITÉ

Dans la mesure où le promoteur a signifié à la Municipalité son intention de poursuivre la réalisation de son projet, celle-ci doit indiquer par écrit si elle accepte ou refuse que le projet soit réalisé dans les trente (30) jours de la réception de la confirmation du promoteur.

Le cas échéant, le refus de la Municipalité doit être motivé.

Constitue notamment un motif de refus valable pour la Municipalité le fait que le promoteur refuse de changer l'ingénieur que la Municipalité aura répudié.

9.4) PRÉPARATION DES PLANS ET DEVIS DÉTAILLÉS

Dans la mesure où la Municipalité accepte un projet conformément à l'article 9.3), le promoteur faire préparer les plans et devis détaillés par l'ingénieur mandaté pour la réalisation du projet.

Ces plans et devis détaillés sont préparés selon les règles de l'art en la matière et pour le type de travaux concernés par le projet. Ils comprennent notamment la liste complète des matériaux et la qualité ou la classe desdits matériaux.

Les plans et devis détaillés sont déposés à la Municipalité qui peut, à sa seule discrétion, les faire contre-vérifier par un tiers ingénieur qu'elle mandate à cette fin. Le promoteur assume alors entièrement les frais de cette contre-vérification.

Le promoteur dépose à la Municipalité, en même temps que les plans et devis, la ventilation des coûts estimés par ses professionnels du projet en dollars, selon une unité de mesure appropriée, en plus de fournir un tableau des échéanciers en vue de la réalisation des travaux.

Le cas échéant, le promoteur doit déposer toute étude géotechnique requise ou utile à la réalisation du projet.

9.5) HONORAIRES

Tous les honoraires découlant de la préparation des plans et devis et de leur analyse et vérification par la Municipalité sont à la charge exclusive du promoteur.

Le cas échéant, le promoteur rembourse la Municipalité de toute dépense engagée par elle, en application du présent règlement et de l'entente, sur présentation des pièces justificatives.

10) CONTINUITÉ DU PROJET

Sur acceptation par la Municipalité et le promoteur des plans et devis détaillés et de l'obtention de toute autorisation ministérielle préalable requise, le promoteur qui désire continuer dans la réalisation de son projet doit :

- avoir complété le paiement à la Municipalité de la totalité des coûts engagés auprès d'un tiers ingénieur consulté par la Municipalité pour la réalisation des plans et détaillés;
- avoir obtenu le permis de lotissement visé par l'article 2.2.6 du *Règlement administratif permis et certificat de la Municipalité de Saint-Edmond-de-Grantham*, lequel permis doit s'assurer de la concordance du tracé de rue prévu à l'entente avec les plans du projet;
- soumettre le tableau des échéanciers en vue de la réalisation des travaux. Si des travaux de pavage sont prévus, les coûts d'asphaltage sont à la charge de la Municipalité, qui peut toutefois, à sa discrétion, décider de les exécuter lorsque soixante-quinze pour cent (75 %) ou plus des constructions desservies par les infrastructures visées par l'entente sont complétées.

11) CHOIX DE L'ENTREPRENEUR

Le promoteur doit produire à la Municipalité une soumission détaillée, déposée et acceptée d'un entrepreneur, pour la réalisation des travaux conformément aux plans et devis détaillés acceptés.

Il doit également soumettre le nom, la description de l'expérience et le certificat de qualification de l'entrepreneur retenu.

Si le promoteur veut agir à titre d'entrepreneur pour son projet, il doit démontrer qu'il possède les qualifications, l'expertise, l'équipement, les garanties ainsi que la capacité de répondre à toutes exigences nécessaires à la réalisation de son projet.

La Municipalité peut refuser l'entrepreneur proposé par le promoteur. Un tel refus doit être motivé. Le promoteur est alors invité à proposer un autre entrepreneur.

La soumission de l'entrepreneur retenu pour la réalisation du projet et les autres informations le concernant sont jointes en annexe pour faire partie intégrante de la présente entente comme Annexe «I».

12) ÉCHÉANCIER DES TRAVAUX

Un tableau des échéanciers, en vue de la réalisation des travaux, doit également être présenté par le promoteur et accepté par la Municipalité.

Une fois agréé par les parties, cet échéancier doit être respecté et sert de référence pour l'imposition de toute pénalité en cas de retard, le cas échéant.

Cet échéancier est joint aux présentes pour en faire partie comme Annexe « I.1 ».

13) DÉPÔTS, CAUTIONS ET GARANTIES

Sur acceptation par la Municipalité des documents relatifs à l'entente et au choix de l'entrepreneur, le promoteur pourra faire procéder à la réalisation des travaux en remettant, au préalable à la Municipalité, les garanties financières requises conformément aux dispositions du *Règlement numéro 310-2016*.

Dans l'éventualité où les travaux demeurent incomplets ou qu'un sous-traitant demeure impayé, la Municipalité prélève les sommes nécessaires à même les garanties prévues.

De même, si l'ingénieur établit des travaux de corrections à être réalisés avant la date d'acceptation des travaux et qu'ils ne sont pas réalisés dans le délai imparti par l'ingénieur, la Municipalité peut exécuter ou faire exécuter ces travaux correctifs aux frais du promoteur. Dans

ce cas, la Municipalité prélève les sommes nécessaires à même les garanties prévues. Toute dépense non couverte par les garanties est à la charge du promoteur qui devra la payer dans un délai de trente (30) jours d'une demande de paiement à cet effet. Cette somme porte intérêt, à compter de l'expiration de ce délai, au taux de douze pour cent (12 %) avec pénalité de zéro pour cent (0 %).

Copies des garanties exigibles et obtenues sont jointes en annexe pour faire partie intégrante de la présente entente comme Annexe «J».

14) ASSURANCES

Copie de la preuve d'une police d'assurance responsabilité pour un montant de deux millions (2 000 000 \$) requise est jointe en annexe pour faire partie intégrante de la présente entente comme Annexe «K».

Cette police d'assurance doit couvrir tous les risques inhérents lors de l'exécution des travaux prévus à l'entente; elle doit être souscrite et maintenue en vigueur jusqu'à l'acceptation finale des travaux par la Municipalité et comporter dans la police ou dans un avenant à cette fin, l'engagement suivant qui doit apparaître textuellement :

« Il est entendu et convenu que la section Déclarations de la police est amendée pour couvrir la réalisation de travaux municipaux au sens du Règlement concernant les ententes relatives à des travaux municipaux adopté par la Municipalité de Saint-Edmond-de-Grantham. En rapport avec l'exécution du contrat, la limite de responsabilité est d'au moins deux millions de dollars (2 000 000 \$) et d'une franchise de moins de cinq mille dollars (5 000 \$) par sinistre et couvre de façon globale les réclamations pour blessures corporelles et les dommages matériels combinés. Sous réserve de la limite de responsabilité, l'assurance accordée par cette police s'applique à toute action intentée contre un assuré par un autre assuré ou par un employé de tout autre assuré, de la même façon et dans la même mesure que si une police distincte avait été émise à chacun d'eux. Il est entendu et convenu que la police est amendée pour que le délai entre l'avis et la date effective de l'annulation par l'assureur soit d'au moins trente (30) jours et que l'avis officiel soit adressé à la Municipalité de Saint-Edmond-de-Grantham, 1393, rue Notre-Dame-de-Lourdes, Saint-Edmond-de-Grantham (Québec) J0C 1K0 »;

Le promoteur doit faire ajouter la Municipalité en tant qu'assurée additionnelle à sa police d'assurance ainsi qu'une clause à l'effet qu'il tient la Municipalité exempte de tout dommage causé aux personnes ou aux biens lors de l'exécution des travaux, résultant de la faute, de la négligence ou de l'imprudence des employés ou préposés de l'entrepreneur ou des sous-traitants engagés pour la réalisation des travaux prévus à l'entente.

15) EXÉCUTION DES TRAVAUX

Durant l'exécution des travaux, le promoteur doit respecter l'échéancier inscrit en annexe «I.1» afin d'assurer une surveillance adéquate du chantier par l'ingénieur responsable de ce volet du projet.

Le promoteur doit remettre à l'ingénieur responsable du projet, copies de tout décompte, facture détaillée et preuve de paiements relatifs aux travaux de l'entente qui sont joints en annexe pour faire partie intégrante de la présente entente comme Annexe «L». L'ingénieur a la responsabilité d'en faire rapport à la municipalité.

Les travaux devront être réalisés **sans interruption**, sauf en cas de force majeure acceptée par la Municipalité.

Certaines conditions particulières durant l'exécution des travaux doivent être respectées :

(À ajuster selon les projets)

- heures des travaux, entre 7 h et 19 h;*
- le contractant devra, à ses frais, prendre les dispositions requises pour contrôler la poussière et l'érosion provenant des travaux, et ce, jusqu'à ce que ceux-ci soient complètement terminés;*
- doit fournir conformément la signalisation de travaux requise;*
- le contractant doit vérifier, auprès des autorités concernées, la présence possible de câbles, de fils, de conduits souterrains, etc.*

16) PÉNALITÉ

En cas de retard dans l'exécution des travaux selon l'échéancier fourni et accepté (Annexe I.1), une pénalité de cinq cents dollars (500.00 \$) par jour de retard est imposée. Celle-ci sera conservée à même les garanties financières prévues à l'article 13) de la présente entente.

17) FIN DES TRAVAUX

Les travaux municipaux concernés par la présente entente doivent être terminés au plus tard à la date du ____.

La fin des travaux correspond à la date déclarée avec la signature de l'ingénieur sur le certificat d'acceptation provisoire. Le certificat signé est joint en annexe pour faire partie intégrante de la présente entente comme Annexe «M».

18) ACCEPTATION DES TRAVAUX

La Municipalité procède à l'acceptation définitive par résolution des travaux dans un délai de douze (12) mois suivant la date de fin des travaux, sous réserve qu'il n'y ait aucune déficience, sur recommandation de l'ingénieur et sur réception d'une copie des plans des travaux tels qu'exécutés (plans et devis finaux). La recommandation de l'ingénieur doit inclure les comptes rendus de réunion de chantier. La recommandation signée de l'ingénieur d'acceptation des travaux ainsi que la résolution d'acceptation par le conseil municipal est jointe en annexe pour faire partie intégrante de la présente entente comme Annexe «N».

La copie des plans tels qu'exécutés doit comprendre :

- 1) les devis finaux;
- 2) les plans proposés;
- 3) les plans tels que construits;
- 4) les photos numériques si existantes.

Tous les documents ci-dessus mentionnés devront être livrés sur un (1) seul CD et en format papier pour les plans tels que construits.

19) CESSION DES RUES ET ÉQUIPEMENTS

Suivant l'acceptation définitive des travaux municipaux, le promoteur s'engage à céder au coût de un dollar (1.00 \$) à la Municipalité les lots formant l'assiette des rues et, le cas échéant, les autres lots ou équipements destinés à être publics. Cette cession doit inclure toutes les servitudes jugées nécessaires par la Municipalité.

En cas d'impossibilité pour le promoteur de céder les lots à la Municipalité, le promoteur s'engage à céder à la Municipalité une servitude sur les lots concernés.

La Municipalité choisit le notaire instrumentant et assume les frais relatifs à l'acte notarié. Le promoteur assume les frais reliés à l'opération cadastrale et aux descriptions techniques si requises.

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

Le promoteur doit, avant de céder les assiettes de rues à la Municipalité, ou toute autre infrastructure, lui remettre une déclaration statutaire confirmant le paiement des fournisseurs de matériaux, de la main-d'œuvre, de sous-traitant et de la CSST.

Dans l'éventualité où il y aurait litige entre le promoteur ou l'entrepreneur et ses fournisseurs, main-d'œuvre et sous-traitants, le promoteur doit prévoir au contrat qu'il tient la Municipalité indemne de toute réclamation ou hypothèque qui pourrait en résulter et s'engage explicitement à payer les frais de radiation des hypothèques et les frais et honoraires judiciaires pouvant incomber à la Municipalité en raison d'un tel litige.

Une copie certifiée conforme de l'acte notarié constatant la cession des rues et équipements, ainsi que toute description technique l'accompagnant doit être jointe à la présente entente pour en faire partie comme Annexe « O ».

20) PROPRIÉTAIRES BÉNÉFICIAIRES

Si la présente entente inclut des immeubles appartenant à des propriétaires bénéficiaires de travaux, la Municipalité s'engage à remettre au promoteur les quotes-parts perçues de la part des propriétaires bénéficiaires des travaux. Aux fins de l'application du présent article, les parties reconnaissent que les propriétaires bénéficiaires des travaux à une date précisée sont prévus à l'annexe jointe à la présente entente pour en faire partie intégrante comme Annexe «P».

21) REMBOURSEMENT DES QUOTES-PARTS DUES AU PROMOTEUR

La Municipalité rembourse au promoteur les quotes-parts qu'elle touche de la part des propriétaires bénéficiaires tous les quatre (4) mois après le début des travaux concernés par l'entente.

La Municipalité rembourse le reste des quotes-parts dues au promoteur au plus tard quatre cent vingt-cinq (425) jours après la date d'acceptation de tous les travaux visés par l'entente.

22) AVIS DE CESSIION DE LA PRÉSENTE ENTENTE

Le promoteur ne peut céder en tout ou en partie les obligations résultant de la présente entente qu'avec le consentement écrit de la Municipalité. Le cas échéant, une copie du consentement de la Municipalité précisant l'identité du promoteur cédant et celle du promoteur cessionnaire, ainsi que la signature de ce dernier confirmant l'acceptation des termes de la présente entente sont inscrites à l'annexe jointe à la présente entente pour en faire partie intégrante comme Annexe «Q».

23) FIN DE L'ENTENTE

La présente entente prend fin si :

- le délai entre la date de la résolution et la signature de l'entente par le promoteur dépasse trois (3) mois; (à l'exception des travaux effectués en hiver)
- la Municipalité refuse le projet après étude des plans et devis préliminaires comprenant l'estimation des coûts;
- le délai entre l'acceptation par la Municipalité des plans et devis détaillés et l'obtention des attestations gouvernementales requises (la plus tardive des deux) et le mandat donné par le promoteur à un entrepreneur pour la réalisation des travaux dépasse douze (12) mois;
- les travaux et les conditions prévus à l'entente conclue entre la Municipalité et le promoteur ont été dûment complétés et approuvés à la date d'acceptation des travaux, et la cession des rues et équipements a été complétée.

24) RETRAIT DU PROMOTEUR

Le promoteur peut mettre fin à l'entente en tout temps avant le début des travaux. Toutefois, les sommes versées demeurent à l'acquit de la Municipalité et tout montant engagé par la Municipalité et dépensé qui reste dû doit être remboursé par le promoteur.

25) ANNEXES FAISANT PARTIE DE L'ENTENTE # _____

ANNEXE «A» Résolution d'autorisation à signer la présente pour la Municipalité.

ANNEXE «B» Résolution de nomination du promoteur (et procuration d'un mandataire si applicable).

ANNEXE «C» Périmètre du projet de développement visé par l'entente.

ANNEXE «D» Travaux admissibles, conditions particulières et les exigences supplémentaires de réalisation des travaux.

ANNEXE «E» Plans et devis détaillés préparés par l'ingénieur.

ANNEXE «F» Estimation des coûts du projet par catégorie de travaux avec le surdimensionnement présenté de façon distincte et confirmation de l'acceptation de la Municipalité de défrayer les coûts relatifs au surdimensionnement.

ANNEXE «G» Autorisations ministérielles requises pour la réalisation du projet visé par l'entente.

ANNEXE «H» Copie du plan de lotissement ayant fait l'objet d'un permis de lotissement des rues visées à l'entente.

ANNEXE «I» Soumission détaillée et description de l'entrepreneur retenu par le promoteur et accepté par la Municipalité pour réaliser l'objet de l'entente.

ANNEX « I.1 » Échéancier de réalisation des travaux.

ANNEXE «J» Garanties financières exigées suivant l'article 13 du *Règlement numéro* ____.

ANNEXE «K» Assurance-responsabilité.

ANNEXE «L» Décomptes, factures et preuves de paiement relatifs à la réalisation des travaux visés par l'entente.

ANNEXE «M» Documents relatifs à la déclaration de fin des travaux.

ANNEXE «N» Documents relatifs à l'acceptation des travaux.

ANNEXE «O» Transfert rues et équipements à la Municipalité.

ANNEXE «P» Liste des terrains faisant partie des propriétés assujetties à la quote-part des propriétaires bénéficiaires.

ANNEXE «Q» Avis de cession de l'entente et acceptation municipale.

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

En foi de quoi, les parties ont signé à Saint-Edmond-de-Grantham, ce _____e jour de _____.

LA MUNICIPALITÉ DE SAINT-EDMOND-DE-GRANTHAM

LE PROMOTEUR
