



**RÈGLEMENT 442-2023 – CONCERNANT LES ENTENTES RELATIVES À DES
TRAVAUX MUNICIPAUX**



CONSIDÉRANT QUE les articles 145.21 et suivants de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme permettent aux municipalités d'adopter un règlement afin de régir les ententes relatives à des travaux municipaux ;

CONSIDÉRANT QUE les dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme permettent d'assujettir la délivrance d'un permis ou d'un certificat à la conclusion d'une entente entre le promoteur et la municipalité sur la réalisation de travaux d'infrastructures;

CONSIDÉRANT l'importance de prévoir des mécanismes souples, rapides et efficaces afin de permettre le développement de la municipalité en harmonie avec les principes énoncés dans les règlements d'urbanisme et dans le respect de la capacité financière des contribuables;

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

CONSIDÉRANT qu'il est dans l'intérêt de l'ensemble des contribuables que le présent règlement soit adopté;

ATTENDU QU'UN avis de motion du présent règlement a été donné à la session régulière tenue le 20 mars 2023.



CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

Article 1 – Titre

Le présent règlement abroge et remplace tout règlement concernant les ententes relatives à des travaux municipaux.

Article 2 – Préambule

Le préambule de ce règlement en fait partie intégrante.

Article 3 – Objectifs

Le présent règlement a pour but d’assujettir la délivrance d’un permis de construction ou de lotissement ou d’un certificat d’autorisation à un promoteur à la conclusion d’une entente entre celui-ci et la municipalité portant sur la réalisation de travaux municipaux et sur la prise en charge ou le partage des coûts relatifs à ces travaux.

Article 4 – Terminologie

Article 4.1 – Frais contingents

Honoraires professionnels et autres frais reliés aux travaux municipaux. Sans toutefois être limitatifs, il s’agit des frais suivants :

- frais d’ingénieur (préparation des plans et devis et surveillance des travaux);
- frais de laboratoire nécessaires à la préparation des plans et devis;
- frais généraux de contrôle qualitatif des travaux et matériaux ;
- frais légaux ;
- frais d’arpentage.

Article 4.2 – Infrastructures ou équipements ordinaires

Les infrastructures et équipements municipaux ci-après décrits et ayant des dimensions ou gabarits ci-après spécifiés :



• **Rue incluant bordure**

i) **de desserte**

Emprise minimum	15	Mètres
Partie carrossable, incluant les accotements	9.14	Mètres

Structure de rue à être construite comme suit :

- 300 mm de sable, classe A, compacté à 95 % du Proctor modifié;
- 200 mm de pierre calibre 0.2 ½ mg 56, compacté à 95 % du Proctor modifié ;
- 150 mm de pierre calibre 0/31 mg 20, compactée à 95 % du Proctor modifié.

-Sentier piétonnier :

1,5 mètres de largeur

-Conduite d'aqueduc, d'égout et de pluvial :

Doivent faire parties du plan d'ingénieur (calcul et rapport)

-Autres travaux de drainage des eaux de surface (fossés, canalisations (si requis))

-Station de pompage (si requis)

Article 4.3 – Municipalité

Municipalité de Ste-Marcelline-de-Kildare

Article 4.4 – Personne

Toute personne physique ou morale.

Article 4.5 – Travaux municipaux

Tous travaux d'infrastructures ou d'équipements municipaux.

Article 5 – Discretion du conseil municipal



Le conseil a la responsabilité d'assurer la planification du développement du territoire de la municipalité et, en conséquence, il possède l'entière discrétion de décider de l'opportunité de conclure une entente pour la réalisation de travaux municipaux, notamment pour l'ouverture de nouvelles rues, la prolongation de rues existantes ou la réalisation de tous autres travaux municipaux et de pourvoir au financement de ces travaux.

Lorsque la municipalité accepte, à la suite d'une demande par un promoteur, de permettre la réalisation de travaux municipaux, outre les conditions applicables énoncées au présent règlement, dans l'entente intervenue ou dans tout autre règlement applicable, le promoteur doit notamment s'engager à céder, pour 1\$, à la municipalité l'assiette des rues nécessaires à la réalisation des travaux ainsi que tous les équipements et infrastructures qui s'y trouvent.

CHAPITRE 2 – ENTENTE

Article 6 – Conclusion d'une entente

Le promoteur et la municipalité signent une entente relative à l'exécution de travaux par laquelle le promoteur s'engage à respecter les exigences contenues au présent règlement et dans tout autre règlement applicable ainsi que les conditions fixées par l'entente.

Lorsque les travaux visés par l'entente le requièrent, la réalisation des travaux visés ne pourra débuter qu'une fois remplies les exigences contenues au présent règlement et, plus particulièrement, qu'une fois délivré le certificat d'autorisation qui serait requis en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement et les actes de cautionnement ou de garanties requis.

Le promoteur est maître d'œuvre de la réalisation des travaux municipaux identifiés à l'entente.

Le promoteur assume la totalité des coûts des travaux municipaux prévus à l'entente intervenue conformément au présent règlement, sauf lorsqu'un partage des coûts y est expressément convenu.

La municipalité peut, à sa seule discrétion, retenir les services d'un professionnel de son choix pour vérifier et approuver les plans et devis préparés par les professionnels du promoteur, assurer la surveillance des travaux ainsi que leur contrôle qualitatif et ce aux entiers frais du promoteur qui devra lui-même défrayer directement le paiement des coûts reliés aux services susmentionnés requis par la municipalité.



CHAPITRE 3 – CHAMP D'APPLICATION

Article 7 – Territoire visé

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

Article 8 – Travaux municipaux visés

Les travaux municipaux qui peuvent être visés par une entente sont notamment ceux relatifs à des infrastructures ou équipements d'aqueduc, d'égout sanitaire et pluvial, station de pompage, de voirie, de drainage, les travaux de stabilisation nécessaires au contrôle de l'érosion, les ponceaux, d'aménagement de parc, de piste cyclable, de trottoirs, de sentiers piétonniers ou d'éclairage de rues, ainsi que tous les travaux accessoires ou connexes à ces infrastructures et équipements. Ils comprennent également l'acquisition des immeubles ou servitudes requises pour la réalisation des travaux.

L'entente peut aussi porter sur toute infrastructure ou équipement, peu importe où il ou elle se trouve, si cette infrastructure ou équipement est nécessaire pour desservir les immeubles visés par le permis ou le certificat, ou si l'infrastructure ou l'équipement est nécessaire pour desservir d'autres immeubles sur le territoire de la municipalité, par exemple en cas de surdimensionnement.

Lorsque des travaux de pavage, de mise en place de mesures pour l'atténuation de la vitesse, les clôtures, les terre-pleins, les îlots séparateurs, le marquage de chaussée et les feux de circulation 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 douze (12) mois après la date de fin des autres travaux inscrits dans l'entente.

Bien que d'autres services d'utilités publiques (électricité, communications, etc.) puissent faire partie des travaux prévus par le promoteur, ceux-ci ne font pas partie de l'entente avec la municipalité. Cette dernière n'est aucunement responsable des suivis auprès de ces instances, ni de la réalisation et de la surveillance de ce type de travaux.

Article 9 – Présentation d'une demande d'entente

Une demande en vue de la conclusion d'une entente doit être initiée par le dépôt à la municipalité des documents suivants :

-un plan-projet 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 et caractéristiques ;



-l'identification du ou des propriétaires actuels pour chaque terrain inscrit dans le périmètre du projet visé.

Article 10 – Conclusion d'une entente

Une entente est conclue lors de la signature de celle-ci par le promoteur et la municipalité (via résolution du conseil municipal). Pour ce faire, les conditions préalables suivantes s'appliquent :

- une demande a été présentée conformément à l'article précédent ;
- le plan-projet est conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur ;
- le projet d'entente à signer doit comprendre minimalement les éléments indiqués au modèle d'entente faisant partie intégrante du présent règlement comme annexe « A »;

Article 11 – Délivrance du permis de lotissement

Le promoteur peut présenter une demande de permis de lotissement, de construction ou un certificat d'autorisation dès la signature de l'entente. L'assiette des rues doit être piquetée avant le début des travaux par l'entrepreneur mandaté et le permis de lotissement émis.

Article 12 – Émission des permis de construction

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

Article 13 – Préparation des plans et devis préliminaires

Dès la confection des plans et devis, incluant un estimé des coûts du projet par catégorie de travaux (coûts de surdimensionnement de façon distincte), la municipalité procède à leur analyse en fonction de la conformité aux exigences de la réglementation municipale et de la faisabilité des travaux.

Le promoteur doit faire la démonstration, par écrit, à la municipalité 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.



La municipalité a par la suite un maximum de soixante (60) jours pour indiquer par écrit l'acceptation ou le refus du projet avec motifs.

Article 14 – Continuité du projet

Sur acceptation par la municipalité des plans et devis définitifs et de l'obtention des autorisations requises en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement du Québec, le promoteur qui désire continuer dans la réalisation de son projet doit :

- avoir obtenu le permis de lotissement relatif aux rues visées par l'entente émis par la municipalité et que le tracé de rue inscrit à l'entente concorde avec le permis émis;
- soumettre le tableau des échéanciers en vue de la réalisation des travaux. Si des travaux de pavage sont prévus dans une deuxième phase au calendrier, celle-ci devra être prévue dans un délai maximal de douze (12) mois à compter de la date de fin des travaux de la phase 1. Les travaux de phase 1 doivent être terminés dans un délai maximum de huit (8) mois suivant la date d'acceptation par la municipalité des plans et devis définitifs.

Article 15– Garantie d'exécution des travaux

Sur acceptation par la municipalité des documents soumis, le promoteur pourra procéder à la réalisation des travaux en remettant à la Municipalité une garantie d'exécution des travaux et des obligations de l'entrepreneur pour gages, matériaux et services correspondant à cent pour cent (100 %) du montant le plus élevé entre le montant convenu entre le promoteur et l'entrepreneur ou l'estimé des coûts préparés 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, pour le bénéfice de la municipalité, toute créance qui serait due à :

- l'entrepreneur général ;
- 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 destinés 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;
- La Commission de la santé et sécurité du travail en ce qui concerne ses cotisations ;
- La Commission de la construction du Québec.



Ces garanties financières demeureront 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, qu'il a respecté intégralement l'entente, qu'il a observé toutes les prescriptions des autorités gouvernementales et que la date de fin des travaux a été établie par la municipalité.

Lorsqu'une entente comprend des travaux de pavage à réaliser en phase 2, les garanties financières peuvent être ajustées pour respecter le taux de dix pour cent (10 %) applicable à compter de la date de fin des travaux de la phase 1 et au taux de cent pour cent (100 %) applicable aux travaux de la phase 2 jusqu'à leur date de fin. Par la suite, ces garanties peuvent être remplacées par de nouvelles garanties représentant dix pour cent (10 %) du coût des travaux conservées jusqu'à la date d'acceptation finale (par la Municipalité) des travaux inscrits dans la phase 2.

Article 16 – Assurance responsabilité et dommages

En signant l'entente, la Municipalité pourrait exiger du promoteur qu'il fournisse :

Une preuve d'assurance responsabilité pour un montant de deux millions de dollars (2,000,000\$) 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 finale 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.

Article 17 – Surveillance des travaux

La surveillance des travaux est faite par l'ingénieur mandaté ou agréé par la municipalité, de même que le contrôle des matériaux utilisés pour les travaux. La surveillance des travaux inclut le dépôt, à l'ingénieur et à la municipalité, par le promoteur, de copies de tout décompte, facture détaillée et preuve de paiement relatifs aux travaux reliés à l'entente.



Article 18 – Fin des travaux

La fin des travaux correspond à la date déclarée avec la signature de l'ingénieur sur le certificat d'acceptation provisoire. À compter de cette date, un permis de construction peut être émis pour un terrain inscrit dans le périmètre du projet. À compter de l'émission d'un permis de construire, la municipalité n'est tenue responsable que de l'obligation de déneiger et de mettre en place de l'abat-poussière, lorsque requis, sur la rue donnant accès au terrain visé par le permis et ce, jusqu'à ce que la date d'acceptation finale des travaux soit atteinte. Si le promoteur est en défaut de réaliser les autres travaux d'entretien requis, la municipalité pourrait exécuter ou faire exécuter les travaux nécessaires aux frais du promoteur. À cet effet, une facture serait transmise au promoteur. La municipalité pourrait également utiliser tout ou partie des garanties financières fournies par le promoteur.

Article 19 – Acceptation des travaux

Dans un délai de douze (12) mois suivant la date de fin des travaux, sous réserve qu'il n'y a 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 que construit, la municipalité procède à l'acceptation finale, par résolution, des travaux. La date d'adoption de la résolution constitue la date d'acceptation des travaux.

La preuve du paiement intégral de tous les frais relatifs à l'ingénieur dont les services ont été retenus et ceux reliés au contrôle des matériaux, doit être remise à la municipalité par le promoteur avant que ne soient acceptés lesdits travaux.

Article 20 – Cession des rues

Dans le cas où la rue construite par le promoteur est réputée conforme aux dispositions inscrites dans le règlement 169-96, le promoteur peut faire une demande de municipalisation de la rue et en cas d'acceptation par le conseil de ville, il peut vendre pour la somme d'un dollar (1\$) à la municipalité les lots formant l'assiette des rues et décharges, les réseaux d'égout, le réseau d'aqueduc ou l'un ou l'autre. En cas d'impossibilité pour le promoteur de vendre les lots à la municipalité, le promoteur s'engage à céder gracieusement à la municipalité une servitude de passage, d'entretien et de services municipaux, perpétuelle 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, aux descriptions techniques et à tout autres frais professionnels requis.



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

Article 21 – Frais relatifs à l'exécution de l'entente

Le promoteur devra assumer directement, sur présentation des pièces justificatives, les frais relatifs aux avis techniques requis par la municipalité.

L'ensemble des coûts pour la réalisation des travaux prévus et acceptés dans l'entente ainsi que tous ceux requis à la desserte du projet du promoteur sont aux frais du promoteur à l'exception des coûts suivants :

- le coût des travaux de surdimensionnement sur acceptation de la municipalité lorsque le surdimensionnement est requis pour la desserte d'un secteur et non uniquement pour une propriété ;
- les frais de notaire relatifs à la cession des infrastructures et rues visés.

L'entrepreneur s'engage à rembourser à la municipalité tous les honoraires judiciaires, extrajudiciaires et les déboursés qu'elle aura encourus en raison d'une poursuite intentée contre elle et découlant de toute faute commise par le promoteur ou par toute personne dont il aura retenu les services pour les fins de l'exécution des travaux faisant l'objet de l'entente. Il en sera de même si la municipalité doit intenter une poursuite contre le promoteur en raison du défaut de ce dernier de respecter les obligations contenues à l'entente prise en vertu du présent règlement.

Le promoteur paie directement à l'entrepreneur la totalité des coûts des travaux réalisés en vertu de la présente entente, y compris les coûts de surdimensionnement et surlargeur si applicable.

La municipalité rembourse au promoteur les coûts de surdimensionnement et surlargeur payés par le promoteur à l'entrepreneur et ce, dans les soixante (60) jours de la production des factures détaillées.

Article 22 – Taux d'intérêt sur les versements échus

Tout paiement échü porte intérêt au même titre que les taxes municipales.

Article 23 – Fin d'une entente

Une entente autorisée par résolution du conseil de la municipalité prendra fin si :



- le délai entre la date de la résolution et la signature de l'entente par le promoteur dépasse trois (3) mois ;
- la municipalité refuse le projet après étude des plans et devis préliminaires comprenant l'estimé des coûts ;
- les coûts estimés pour les travaux de surdimensionnement, si applicable, ne sont pas acceptés par la municipalité ;
- le délai entre l'acceptation par la municipalité des plans et devis définitifs 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 six (6) mois ;
- l'ensemble des travaux et des conditions d'une entente est complété et approuvé à la date d'acceptation des travaux.

Article 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 l'acquis de la municipalité et tout montant engagé par la municipalité ou déjà dépensé qui reste dû doit être remboursé par le promoteur.

Article 25 – Abrogation

Le présent règlement remplace et abroge tout autre règlement incompatible avec le présent règlement qui a été adopté antérieurement.

Article 26 – Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.



ANNEXE « A »

ENTRE : La Municipalité de Ste-Marcelline-de-Kildare, ayant son siège social au 500, Rue Principale ici représentée par _____ et _____, dûment autorisés par la résolution numéro _____ jointe à la présente sous la cote « A »,

ci-après appelée « *la municipalité* »

ET: _____, personne morale de droit privé ayant sa place d'affaires au _____, province de Québec, ici représenté par _____, dûment autorisé par la résolution numéro _____ jointe à la présente sous la cote « B »,

ci-après appelée « *le promoteur* »

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité désire se prévaloir des dispositions des articles 145.21 à 145.30 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme afin de conclure des ententes relatives à des travaux municipaux;

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité de Ste-Marcelline-de-Kildare a adopté le Règlement numéro 442-2023 concernant les ententes relatives à des travaux municipaux, dont le promoteur reconnaît avoir pris connaissance;

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

CONSIDÉRANT QUE le promoteur désire exécuter ou faire exécuter les travaux visés par la présente entente;

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

Article 1 – Préambule

Le préambule fait partie intégrante de la présente entente.



Article 2 – Terminologie

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 accepte les travaux par résolution.

Date de fin des travaux :

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

Ingénieur :

Membre en règle de l'Ordre des ingénieurs du Québec ou toute firme d'ingénieurs-conseils, dûment mandaté par la municipalité.

Municipalité :

Signifie la Municipalité de Ste-Marcelline-de-Kildare.

Promoteur :

Tout particulier, société de personnes, regroupement de personnes, personne morale ou association qui est propriétaire ou copropriétaire d'au moins soixante-quinze pour cent (75 %) de la superficie des terrains à l'intérieur du périmètre du projet de développement visé par la présente entente, ou le mandataire des propriétaires qui détiennent au moins soixante-quinze pour cent (75 %) de la superficie des terrains ci-dessus décrits. Dans un tel cas, toute procuration d'un mandataire dûment signée par les propriétaires concernés doit être annexée à la présente pour en faire partie intégrante.

Propriétaire bénéficiaire des travaux autre que le promoteur :

Toute personne ou ses ayants droit, propriétaire d'un immeuble situé en front des travaux projetés, même s'il n'est pas visé par le permis de lotissement, le permis de construction ou le certificat d'autorisation relié aux travaux exécutés dans le cadre de la présente entente conclue avec le promoteur et qui est inclus dans le périmètre du projet apparaissant dans une annexe jointe à la présente entente pour en faire partie intégrante.



Réception :

Constitue la reconnaissance de l'achèvement des travaux, de la conformité de leur exécution par rapport aux plans et devis et aux règles de l'art.

Réception finale :

La réception finale des travaux ne peut se faire que lorsque l'ensemble des travaux prévus au protocole d'entente sont complétés. Les travaux doivent avoir été exécutés conformément aux plans et devis ainsi qu'aux normes du Ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques.

La réception finale des travaux ne peut être décrétée que lorsque l'ingénieur responsable atteste de la conformité des ouvrages en délivrant à la Municipalité de Ste-Marcelline-de-Kildare le certificat de réception finale.

Réception provisoire :

La réception provisoire des travaux peut se faire que lorsque ceux-ci sont suffisamment avancés pour permettre la construction et le raccordement de nouveaux bâtiments. Les travaux doivent avoir été exécutés conformément aux plans et devis ainsi qu'aux normes du Ministère du Développement durable de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques.

La réception provisoire des travaux ne peut être décrétée que lorsque l'ingénieur responsable atteste de la conformité des ouvrages en délivrant à la Municipalité de Ste-Marcelline-de-Kildare, le certificat de réception provisoire.

Travaux d'aqueduc :

Sauf les travaux de surdimensionnement, tous les travaux nécessaires à l'approvisionnement et à la distribution de l'eau potable ainsi que l'eau utilisée pour le combat des incendies.

Ces travaux incluent notamment les travaux de mise en place de conduites d'aqueduc, des raccordements, des vannes, des boîtes ou des chambres des vannes, de surpresseurs, de stations de réduction de pression, des purgeurs d'air et d'eau, de bornes d'incendie, de construction de réservoirs, de bâtiments et de forage de puits. Ces travaux comprennent les travaux de déboisement, de piquetage et de cadastre des lots à être utilisés pour fins d'aqueduc.



Travaux d'égout :

Tous les travaux relatifs au réseau d'égout sanitaire et tous les travaux relatifs au réseau d'égout pluvial. Ces travaux comprennent notamment la construction des regards, des puisards, des postes de pompage, la fourniture des pièces de raccordement du branchement au réseau, les ponceaux lorsque requis ainsi que les travaux de déboisement, de piquetage et de cadastre des lots à être utilisés pour fins d'égout.

Travaux de surdimensionnement :

Tous les travaux dont les dimensions et les capacités dépassent les normes exigées par la réglementation pour le projet visé à l'entente, mais qui sont requis par la municipalité pour tenir compte d'un bassin ou périmètre plus grand.

Travaux de voirie :

Tous les travaux de mise en forme de rue, de gravelage, d'asphaltage, de pose de bordures ou de trottoirs et d'éclairage, incluant les travaux de déboisement, de piquetage et de cadastre des lots à être utilisés comme rue, conformément aux exigences réglementaires en vigueur, dont tout règlement concernant les normes de mise en place des services publics et des travaux de voirie lorsqu'en vigueur.

Article 3 – Objet

Les parties s'engagent à la réalisation de la présente entente en respectant les modalités relatives aux ententes concernant les travaux municipaux, édictées par le Règlement numéro 440-2023-et ses amendements. Les stipulations du Règlement numéro 440-2023 et ses amendements s'appliquent à la présente entente comme s'ils y étaient récités au long.

Le promoteur est maître d'œuvre de la réalisation des travaux municipaux identifiés à la présente entente.

Le promoteur mandate, sur approbation préalable de la municipalité, les professionnels (ingénieurs, arpenteurs, laboratoires, etc.) pour compléter les plans et devis des travaux municipaux identifiés à la présente entente ainsi que pour effectuer la surveillance des travaux ainsi que leur contrôle qualitatif et assume les honoraires desdits professionnels.

La municipalité peut, à sa seule discrétion, retenir les services d'un professionnel de son choix pour vérifier et approuver les plans et devis préparés par les professionnels du promoteur, assurer la surveillance des travaux ainsi que leur contrôle qualitatif et ce, aux entiers frais du promoteur qui devra lui-même défrayer directement le paiement des coûts reliés aux services susmentionnés requis par la municipalité.



Le promoteur s'engage à faire exécuter à ses frais, sauf lorsqu'un partage des coûts est prévu, par un entrepreneur qualifié, les travaux admissibles ci-après énumérés dans le secteur décrit au plan annexé à la présente entente et s'intitulant « Périmètre du projet de développement visé par l'entente ».

Ledit plan doit indiquer notamment la description des terrains, les catégories de constructions et les rues projetées dans toutes leurs dimensions. Les lots visés par l'entente sont également inscrits dans cette annexe.

Article 4 – Description des travaux

Les travaux prévus sont plus amplement décrits dans l'annexe jointe à la présente entente pour en faire partie intégrante. Les conditions particulières et les exigences supplémentaires à celles fixées au Règlement numéro 442-2023 et ses amendements, sont également plus amplement détaillées à ladite Annexe.

Le promoteur s'engage à faire exécuter par un entrepreneur qualifié les travaux selon les plans et devis approuvés par la municipalité conformément aux dispositions du Règlement numéro 440-2023 et ses amendements, lesdits plans et devis incluant les spécifications techniques requises par la municipalité, étant réputés faire partie intégrante de la présente entente dès son acceptation par la municipalité.

Article 5 – Coûts relatifs à la réalisation de l'entente

Le promoteur devra assumer directement, sur présentation des pièces justificatives, les frais relatifs aux avis techniques requis par la municipalité.

L'ensemble des coûts pour la réalisation des travaux prévus et acceptés dans l'entente ainsi que tous ceux requis à la desserte du projet du promoteur sont aux frais du promoteur à l'exception des coûts suivants :

- le coût des travaux de surdimensionnement sur acceptation de la municipalité lorsque le surdimensionnement est requis pour la desserte d'un secteur et non uniquement pour une propriété;
- les frais de notaire relatifs à la cession des infrastructures et rues visés.

Le promoteur devra payer, le cas échéant, tout montant excédentaire devant être assumé par la municipalité en raison du non-respect des échéances soumises par le promoteur relativement à la réalisation des travaux ;



L'entrepreneur s'engage à rembourser à la municipalité tous les honoraires judiciaires, extrajudiciaires et les déboursés qu'elle aura encourus en raison d'une poursuite intentée contre elle et découlant de toute faute commise par le promoteur ou par toute personne dont il aura retenu les services pour les fins de l'exécution des travaux faisant l'objet de l'entente. Il en sera de même si la municipalité doit intenter une poursuite contre le promoteur en raison du défaut de ce dernier de respecter les obligations contenues à l'entente prise en vertu du présent règlement.

Le promoteur paie directement à l'entrepreneur la totalité des coûts des travaux réalisés en vertu de la présente entente, y compris les coûts de surdimensionnement et surlargeur si applicable.

La municipalité rembourse au promoteur les coûts de surdimensionnement et surlargeur payés par le promoteur à l'entrepreneur, et ce, dans les soixante (60) jours de la production des factures détaillées.

Les coûts de surdimensionnement s'appliquant à la présente entente, le cas échéant, et faisant l'objet d'une acceptation de paiement par la municipalité sont détaillés à l'annexe et faisant partie intégrante de la présente entente.

Article 6 – Autorisations et permis

La présente entente est conditionnelle à l'obtention par le promoteur, préalablement au début des travaux, de tout certificat d'autorisation requis en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement et d'un permis de lotissement des rues. Ces documents apparaissent en annexe pour faire partie intégrante de la présente entente.

Article 7 – 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 définitifs acceptés. Il doit également soumettre le nom, la description de l'expérience et le certificat de qualification de l'entrepreneur retenu. Un tableau des échéanciers, en vue de la réalisation des travaux, doit également être présenté et accepté.

Copie de ces trois exigences telles qu'acceptées par la municipalité et le promoteur sont jointes pour faire partie intégrante de la présente entente.



Article 8 – 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 après avoir remis au préalable à la municipalité, les garanties financières requises conformément aux dispositions du Règlement numéro 440-2023 et ses amendements soit notamment une garantie d'exécution des travaux et obligations de l'entrepreneur pour gages, matériaux et services correspondant à 100% du montant le plus élevé entre le montant convenu entre le promoteur et l'entrepreneur ou 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.

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 quinze pour cent (15 %) l'an avec une pénalité de cinq pour cent (5 %) à titre de dommages-intérêts liquidés.

Copies des garanties exigibles et obtenues sont jointes comme annexe pour faire partie intégrante de la présente entente.

Copie de la preuve d'une police d'assurance-chantier couvrant la responsabilité pour un montant de deux millions de dollars (2,000,000\$) requise est jointe comme annexe pour faire partie intégrante de la présente entente.

Article 9 – Exécution des travaux

Durant l'exécution des travaux, le promoteur devra assurer le respect de l'échéancier inscrit en annexe afin d'assurer une surveillance adéquate du chantier par l'ingénieur de la municipalité et toute personne mandatée par celle-ci. Le promoteur doit remettre à l'ingénieur et à la municipalité, copies de tout décompte, facture détaillée et preuve de



paiement relatifs aux travaux de l'entente qui sont joints en annexe pour faire partie intégrante de la présente entente.

Les travaux devront être réalisés sans interruption, sauf en cas de force majeure acceptée par la municipalité. En cas de retard dans l'exécution des travaux selon l'échéancier fourni et accepté, une pénalité de 500\$ par jour de retard est imposée. Celle-ci sera conservée à même les garanties financières prévues à l'article 8 de l'entente.

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

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

Article 10 – Fin des travaux

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.

Article 11 – 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 a aucune déficience, sur recommandation de l'ingénieur et sur réception d'une copie des plans des travaux tels qu'exécutés. 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 sont jointes en annexe pour faire partie intégrante de la présente entente.

La copie des plans tels qu'exécutés doit comprendre :

- les devis finaux;
- les plans proposés;
- les plans tels que construits;
- les photos numériques si existantes.



Tous les documents ci-dessus mentionnés devront être livrés sur support informatique et en format papier pour les plans tels que construits.

De plus, le format de plan A1 doit être sauvegardé sous une version AUTOCAD. L'ensemble des composantes des plans tel que construits devront être géoréférencés.

Article 12 – Avis de cession de la présente entente

Le promoteur ne peut céder en tout ou en partie les obligations résultant de la présente entente sans le consentement écrit de la municipalité. Si tel était le cas, copie du consentement municipal et copie du consentement écrit précisant le promoteur cédant et le nouveau promoteur avec la signature d'acceptation des termes de la présente entente sont inscrits à l'annexe jointe à la présente entente pour en faire partie intégrante.

Article 13– Cession des rues et autres ouvrages

Le promoteur s'engage, après l'acceptation provisoire des travaux, à céder à la Municipalité, pour une somme de 1\$, les immeubles formant l'assiette de la ou des voies de circulation réalisées en vertu de la présente entente ainsi que les infrastructures ou autres ouvrages connexes le cas échéant.

Article 14– Taux d'intérêt sur les versements échus

Tout paiement échu porte intérêt au taux de quinze pour cent l'an (15%) et en sus une pénalité équivalente à cinq pour cent (5%) des arrérages sera exigible à titre de dommages-intérêts liquidés le tout étant recouvrable de la même manière qu'une taxe foncière.

Article 15 – Annexes faisant partie de **l'entente numéro**

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 de travaux.

Annexe « E » : Plans et devis définitifs préparés par l'ingénieur incluant les spécifications techniques requises par la municipalité.



Annexe « F » : Estimation des coûts du projet par catégorie de travaux avec le surdimensionnement présenté de façon distincte.

Annexe « G » : Attestations gouvernementales requises pour la réalisation du projet à 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.

Annexe « J » : Garanties financières exigées suivant l'article 8 du Règlement numéro 440-2023 et ses amendements.

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 des infrastructures et rues 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 leur ayants causes respectives.

En foi de quoi, les parties ont signé à Sainte-Marcelline-de-Kildare, ce _____ jour du mois de _____.



Mairesse

Directrice générale

LE PROMOTEUR

FEMINAL