

RÈGLEMENT N° 22-510

PORTANT SUR LES ENTENTES RELATIVES À DES TRAVAUX MUNICIPAUX

ATTENDU QUE les articles 145.21 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* permettent à la municipalité d'Austin 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 nouvelle procédure qu'il entend suivre et des conditions qu'il veut imposer pour l'acceptation de l'ouverture de nouvelles rues;

ATTENDU QUE la procédure d'adoption applicable a été régulièrement suivie;

ATTENDU QU'un avis de motion du présent règlement a été donné le 5 décembre 2022 ;

ATTENDU QU'une assemblée publique de consultation a été tenue le 11 février 2023, et que lors de cette assemblée, le projet de règlement et ses conséquences ont été expliqués aux gens, lesquels ont d'ailleurs pu se faire entendre;

ATTENDU QU'une demande de dispense de lecture a été faite du présent règlement lors de son adoption compte tenu que les exigences de l'article 445 du Code municipal sont respectées;

EN CONSÉQUENCE,

**Il est proposé par la conseillère I. Couture
appuyé par le conseiller B. Jeansonne**

ET RÉSOLU :

d'adopter le présent règlement et qu'il soit ordonné, statué et décrété ce qui suit :

CHAPITRE I – DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION I : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. Titre

Le présent règlement est intitulé « Règlement portant sur les ententes relatives à des travaux municipaux » de la municipalité d'Austin.

2. Objectifs

Le règlement a pour but d'assujettir la délivrance d'un permis de construction, de lotissement ou d'un certificat d'autorisation ou d'occupation à la conclusion d'une entente entre le promoteur et la municipalité portant sur la réalisation et le partage du coût des travaux de voirie et équipements municipaux, tels parcs linéaires, pistes cyclables, bassin de sédimentation, etc., à réaliser à l'intérieur du périmètre d'un projet de développement.

3. Territoire assujetti

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

4. 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 ou selon des conditions négociées qui peuvent être plus exigeantes pour le promoteur en raison des caractéristiques du milieu visé par le projet.

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*.

5. Pouvoir discrétionnaire du conseil

Le conseil municipal 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 des travaux municipaux, notamment pour l'ouverture de nouvelles rues, la prolongation de rues existantes ou la réalisation de tous autres travaux ou équipements municipaux.

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

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.

6. Validité

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

SECTION II : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

7. Unité de mesure

Toutes les mesures et dimensions employées dans le présent règlement sont exprimées en unité du Système international (SI). Les mesures anglaises (indiquées entre parenthèses) ne sont mentionnées qu'à titre indicatif.

8. Interprétation des tableaux

Les annexes, plans, croquis, tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, contenus dans ce règlement ou auxquels il est référé, en font parties intégrantes à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre le texte et les annexes, plans, croquis, tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et autres formes d'expressions, le texte prévaut.

9. Terminologie

Les expressions et mots utilisés dans ce présent règlement ont le sens que leur donne dans l'ordre de primauté suivant :

- 1° Le présent règlement ;
- 2° Le règlement de zonage ;
- 3° Le règlement de lotissement ;
- 4° Le règlement de construction ;
- 5° Le règlement sur les permis et certificats ;

6° Le sens usuel.

10. Définitions spécifiques

À moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par :

« **Date d'acceptation des travaux** » : Date par 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** » : Membre en règle de l'Ordre des ingénieurs du Québec ou toute firme d'ingénieurs - conseil, dûment mandaté par la municipalité.

« **Expert conseil** » : Membre en règle d'un ordre professionnelle régissant sa profession au Québec.

« **Municipalité** » : Signifie la municipalité d'Austin.

« **Promoteur** » : Toute personne physique ou morale, société de personnes, regroupement de personnes ou association qui est propriétaire ou copropriétaire d'au moins soixante-quinze pourcent (75 %) de la superficie des terrains à l'intérieur du périmètre du projet de développement visé par une entente en vertu du présent règlement, ou le mandataire des propriétaires qui détiennent au moins soixante-quinze pourcent (75 %) de la superficie des terrains à l'intérieur du périmètre du projet de développement visé par l'entente en vertu du présent règlement.

« **Propriétaire bénéficiaire** » : Toute personne ou ses ayants droits, autre que le promoteur, propriétaire d'un immeuble ayant front sur une rue visée pour les travaux projetés inscrits au rôle d'évaluation, 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 d'une entente conclue avec un promoteur en vertu du présent règlement. 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.

« **Travaux de voirie** » : Tous les travaux de mise en forme de rue ou de passage piétonnier ou cyclable, de gravelage, de dynamitage, d'asphaltage, de pose de bordures, incluant les travaux de déboisement, de piquetage et de cadastre des lots à être utilisés comme rue ou passage piétonnier, conformément aux exigences réglementaires en vigueur.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

SECTION I : CONTRAVENTIONS ET SANCTIONS

11. Infractions et peines

Quiconque contrevient à une disposition du présent règlement commet une infraction et est passible :

- 1° Pour une première infraction, d'une amende minimale de 500 \$ et maximale de 1 000 \$ dans le cas d'une personne physique et d'une amende minimale de 1 000 \$ et maximale de 2 000 \$ dans le cas d'une personne morale;
- 2° En cas de récidive, d'une amende minimale de 1 000 \$ et maximale de 2 000 \$ dans le cas d'une personne physique et d'une amende minimale de 2 000 \$ et maximale de 4 000 \$ dans le cas d'une personne morale.

12. Infraction continue

Lorsqu'une infraction a duré plus d'un jour, la peine est appliquée pour chacun des jours ou des fractions de jour qu'a duré l'infraction.

13. Récidive

Lorsque le règlement prévoit une peine plus forte en cas de récidive, elle ne peut être imposée que si la récidive a eu lieu dans les deux ans de la déclaration de culpabilité du contrevenant pour une infraction à la même disposition que celle pour laquelle une peine plus forte est réclamée.

14. Recours civils

En plus de recours pénaux, la Municipalité peut exercer devant les tribunaux tous les recours civils à sa disposition pour faire observer les dispositions du présent règlement.

15. Frais

Les frais s'ajoutent aux peines prévues au présent règlement. Ils comprennent les coûts se rattachant à l'exécution du jugement.

CHAPITRE III - ENTENTES RELATIVE À DES TRAVAUX MUNICIPAUX

SECTION I : TRAVAUX ASSUJETTIS

16. Assujettissement à une entente

La délivrance de tout permis de lotissement ou de construction, ou tout certificat d'autorisation requis dans le cadre d'un développement résidentiel ou commercial, ou d'un projet d'ensemble nécessitant la réalisation de travaux municipaux, est assujettie à la conclusion d'une entente entre le promoteur et la municipalité portant sur la réalisation de travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux et sur la prise en charge des coûts relatifs à ces travaux par le promoteur. L'entente doit être conclue conformément aux dispositions du présent règlement.

Il est interdit de réaliser ou de faire réaliser des travaux municipaux sans qu'au préalable une entente portant sur la réalisation de ces travaux municipaux et sur la prise en charge ou le partage des coûts relatifs à ces travaux ait été conclue entre la municipalité et le promoteur du projet.

Ces interdictions ne s'appliquent pas à la municipalité.

17. Infrastructures et équipements visés

Aux fins du présent règlement, les infrastructures et équipements, sans s'y limiter, devant être visés par une entente sont les suivants :

- 1° La construction d'une rue, incluant le pavage;
- 2° Les fossés et ponceaux;
- 3° Les ouvrages de régulation des eaux pluviales, notamment les bassins de rétention;
- 4° Les ouvrages de stabilisation, tel mur de soutènement ;
- 5° Les entrées de cour (voie d'accès d'un terrain) ;
- 6° Les bordures et trottoirs ;
- 7° La signalisation et l'éclairage, incluant les panneaux de rue et le marquage de chaussée;
- 8° Les passages et sentiers piétonniers;
- 9° Les sentiers multifonctionnels et les voies cyclables;
- 10° L'aménagement des parcs;
- 11° L'aménagement de passages à niveau;

12° La distribution électrique, de télécommunications et gazière;

13° Tous travaux requis afin d'assurer la conformité des infrastructures et des équipements avec les lois et règlements applicables ;

18. Permis de lotissement assujetti

Aucun permis de lotissement visant le morcellement d'un projet de développement en lots conformes au règlement de lotissement comprenant des rues projetées desservant 4 lots ou plus ou des équipements municipaux ne peut être émis sans la conclusion d'une entente entre le promoteur et la municipalité prévoyant des travaux de voirie ou d'équipements municipaux.

CHAPITRE IV - REQUÊTE, CHEMINEMENT ET DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES

19. Paiement des frais d'étude de la requête

À la requête, doit être joint un chèque certifié ou un mandat bancaire à l'ordre de la municipalité d'Austin au montant de mille dollars (1 000 \$). Le montant exigé pour l'analyse de la requête est non remboursable une fois la demande complétée et déposée à la municipalité.

20. Présentation d'une demande d'entente (requête)

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

- 1° Le nom, adresse et numéro de téléphone du (des) requérant(s) ;
- 2° L'identification du ou des propriétaires actuels pour chaque terrain inscrit dans le périmètre du projet visé;
- 3° Deux copies d'un plan-projet de lotissement préparé par un arpenteur-géomètre, à une échelle permettant de bien voir l'ensemble des éléments demandés, 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, lacs, étangs et milieux humides, les équipements municipaux requis, le cas échéant;
- 4° Une description des catégories de travaux à être réalisés ;
- 5° Une étude de caractérisation environnementale réalisée par un expert-conseil indiquant, sans s'y limiter, la présence des milieux humides, plantes rares, espèces menacés et habitats fauniques du territoire concerné;
- 6° Le calendrier général proposé et les phases de développement pour réaliser le projet, ainsi qu'une offre de service de la part d'une firme d'ingénieurs-conseils décrivant sommairement les coûts et comprenant la préparation et vérification des plans, devis et éléments exigés au présent règlement ;
- 7° Le paiement du tarif devant servir à l'étude de la requête ;
- 8° Toute autre information jugée nécessaire pour l'évaluation de la demande.

21. Conditions préalables d'une entente

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

- 1° Une demande d'entente a été présentée par le promoteur conformément à l'article précédent ;

- 2° 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 de chemin public;
- 3° Le projet d'entente à signer doit comprendre les éléments indiqués au modèle d'entente faisant partie intégrante du présent règlement comme annexe A;
- 4° Le promoteur doit faire la preuve que tous les propriétaires bénéficiaires ont été informés du projet prévu à l'entente et de l'insertion de leur propriété au projet;
- 5° La remise par le promoteur, par voie de transfert bancaire, de paiement automatique ou de tout autre mode de garantie de paiement, d'un montant correspondant à l'estimation obtenue de l'ingénieur retenu par la municipalité pour la réalisation des plans et devis préliminaires. Toutefois, la municipalité accepte que les plans et devis préliminaires soient préparés par un ingénieur mandaté par le promoteur, aux frais du promoteur, mais dans ce cas, la municipalité fera vérifier ces plans et devis préliminaires par un ingénieur mandaté par la municipalité, et ce, également aux frais du promoteur.

22. Préparation des plans et devis préliminaires

La municipalité fait préparer les plans et devis préliminaires dès que l'entente est conclue aux frais du promoteur par un ingénieur qu'elle mandate ou le promoteur fait préparer les plans et devis préliminaires à ses frais. C'est la municipalité qui décide dans tous les cas, si ces plans sont réalisés par l'ingénieur mandaté par la municipalité ou par l'ingénieur mandaté par le promoteur. Dans les 10 jours suivants la signature de l'entente, un montant suffisant doit être déposé à la municipalité pour couvrir les frais de préparation des plans et devis préliminaires, si l'ingénieur est mandaté par la municipalité ou d'un montant suffisant pour couvrir les frais de vérification des plans préparés par l'ingénieur mandaté du promoteur, par l'ingénieur mandaté par la municipalité. Ces plans et devis préliminaires doivent être préparés en conformité avec tous les règlements applicables.

Dès la confection des plans et devis, incluant une estimation des coûts du projet, la municipalité procède à leur analyse en fonction de la conformité aux exigences de la réglementation municipale et de la faisabilité des travaux.

Copie des documents produits et du résultat de l'analyse sont remis au promoteur qui a trente (30) jours à partir de leur réception pour confirmer, par écrit, à la municipalité son intention ou non de continuer le projet avec ou sans modification.

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 trente (30) jours pour indiquer par écrit l'acceptation ou le refus motivé du projet.

23. Préparation des plans et devis définitifs

Dans la mesure où la municipalité accepte ce projet en vertu de l'article précédent, celle-ci fait préparer les plans et devis définitifs par un ingénieur mandaté par la municipalité. Le mandat est donné conditionnellement au dépôt par le promoteur par voie de transfert bancaire, de paiement automatique ou de tout autre mode de garantie de paiement, d'un montant suffisant pour couvrir les frais de l'ingénieur retenu par la municipalité pour la réalisation des plans et devis définitifs.

Les plans et devis définitifs peuvent également être préparés par un ingénieur mandaté par le promoteur, mais c'est le conseil qui décide dans tous les cas si ces plans sont réalisés par l'ingénieur mandaté par la municipalité ou par l'ingénieur mandaté par le promoteur. Si le mandat est confié par le promoteur, le promoteur doit préalablement déposer à la municipalité comme prévu par le présent article, le montant suffisant pour couvrir les frais de l'ingénieur retenu par la municipalité pour vérifier les plans et devis définitifs préparés par l'ingénieur mandaté par le promoteur. Ces plans et devis définitifs comprennent également la liste complète des matériaux et la qualité ou la classe desdits matériaux et l'obtention de toutes les attestations gouvernementales requises pour la réalisation du projet.

24. Continuité du projet

Sur acceptation par la municipalité et le promoteur 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 :

- 1° Avoir complété le paiement à la municipalité de la totalité des coûts engagés auprès d'un consultant pour la réalisation des plans et devis définitifs;
- 2° Avoir obtenu le permis de lotissement relatif aux rues visées par l'entente émis par la municipalité et le tracé de rue inscrit à l'entente concorde avec le permis émis;
- 3° Produire une soumission détaillée, déposée et acceptée d'un entrepreneur, pour la réalisation des travaux conformément aux plans et devis acceptés;
- 4° Soumettre le nom, la description de l'expérience et le certificat de qualification de l'entrepreneur retenu par le promoteur;
- 5° 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 quinze (15) 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 douze (12) mois suivant la date d'acceptation par la municipalité des plans et devis définitifs;
- 6° Effectuer le paiement par voie de transfert bancaire, de paiement automatique ou de tout autre mode de garantie de paiement, d'un montant suffisant pour couvrir les frais de l'ingénieur retenu par la municipalité pour la surveillance et le contrôle des matériaux, tel qu'estimé par l'ingénieur.

Si le promoteur veut agir à titre d'entrepreneur pour son projet, il doit démontrer qu'il possède l'expertise, l'équipement, les garanties ainsi que la capacité de répondre à toutes exigences nécessaires à la réalisation de son projet. Il est soumis aux mêmes règles qu'un entrepreneur qualifié.

25. Garantie bancaire d'exécution des travaux et cautionnement

Sur acceptation par la municipalité des documents soumis à l'article précédent, le promoteur doit faire procéder 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 intervenu 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, au bénéfice de la municipalité, toute créance qui serait due à :

- 1° Tout sous-traitant de l'entrepreneur;
- 2° 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;
- 3° 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 :

- 1° Le promoteur ait fourni à la municipalité une preuve à l'effet que l'ouvrage livré est libre de toute dette; et
- 2° La date de fin des travaux soit établie par la municipalité; et

- 3° Le maintien d'un solde de la garantie en vigueur ou le dépôt d'une nouvelle garantie financière représentant dix pour cent (10 %) du coût des travaux soit déposé et conservé jusqu'à la date d'acceptation des travaux.

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 cinquante pour cent (50 %) applicables 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 conservés jusqu'à la date d'acceptation des travaux inscrits dans la phase 2.

26. 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 \$) 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.

27. Surveillance des travaux

La surveillance des travaux est faite par l'ingénieur, et tout autre expert-conseil requis, mandaté(s) par la municipalité aux frais du promoteur, de même que le contrôle des matériaux utilisés pour les travaux.

28. Fin des travaux

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 50% de réalisation de l'ensemble du projet pour la 1re phase. À compter de cette date, un permis de construction peut être émis pour un terrain inscrit dans le périmètre du projet correspondant à cette phase.

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 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 et la municipalité pourra 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 pourrait également utiliser tout ou partie des garanties financières fournies par le promoteur, si besoin est.

29. Acceptation 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, la municipalité procède à l'acceptation définitive, par résolution, des travaux. La date d'adoption de la résolution constitue la date d'acceptation 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.

30. Cession des rues

Le promoteur doit céder gratuitement à la municipalité les lots formant l'assiette des rues et décharges et les sentiers piétonniers et/ou cyclables, le cas échéant.

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.

31. Frais relatifs à l'exécution de l'entente

L'ensemble des coûts pour la réalisation des travaux prévus et acceptés dans l'entente est aux frais du promoteur à l'exception des coûts reliés aux frais de notaire relatifs à la cession des rues et sentiers piétonniers et/ cyclables visés.

La municipalité détermine l'ingénieur chargé de la préparation des plans et devis, ainsi que de la surveillance des travaux. Le coût de ces honoraires est assumé par le promoteur.

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

La municipalité rembourse au promoteur dans les quarante-cinq (45) jours de la réception du paiement, la quote-part payée par les propriétaires bénéficiaires, selon les dispositions du présent règlement. La municipalité rembourse au promoteur toute quote-part non payée par les propriétaires bénéficiaires à l'échéance qui est fixée dans l'entente. Il appartient à la municipalité de récupérer les sommes non payées, lesquelles sont assimilées à une taxe.

32. 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.

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

33. Quote-part d'un propriétaire bénéficiaire

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 :

Quote-part (\$) = Coût total des travaux × Étendue en front de l'immeuble du propriétaire bénéficiaire

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 :

- 1° 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
- 2° Lors d'une demande de permis de construction ou de lotissement sur un terrain à l'intérieur du périmètre du projet.

34. Taux d'intérêt sur les versements échus

Tout paiement échu porte intérêt à quinze pour cent (15 %) et est recouvrable de la même manière qu'une taxe foncière.

35. Fin d'une entente

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

- 1° Le délai entre la date de la résolution et la signature de l'entente par le promoteur dépasse trois (3) mois;
- 2° La municipalité refuse le projet après étude des plans et devis préliminaires comprenant l'estimation des coûts;
- 3° 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 douze (12) mois;
- 4° L'ensemble des travaux et des conditions d'une entente est complété et approuvé à la date d'acceptation des travaux.

36. 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'acquit de la municipalité et tout montant engagé par la municipalité et dépensé qui reste dû doit être remboursé par le promoteur.

37. Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

Adopté le 6 mars 2023.

Lisette Maillé
Mairesse

Manon Fortin
Directrice générale et greffière-
trésorière

Avis de motion	5 décembre 2022
Assemblée de consultation publique	11 février 2023
Adoption	6 mars 2023
Certificat de conformité délivré par la MRC	6 avril 2023
Entrée en vigueur	6 avril 2023
Avis public	19 avril 2023

RÈGLEMENT NUMÉRO 22-510

ANNEXE A : ENTENTE RELATIVE À DES TRAVAUX MUNICIPAUX

ENTRE : LA MUNICIPALITÉ D'AUSTIN, personne morale de droit public régie par le Code municipal du Québec dont les bureaux sont situés au 21, chemin Millington, Austin (Québec), J0B 1B0, ici représentée par _____, dûment autorisés par la résolution numéro _____ jointe à la présente sous la cote 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 sous la cote B,

ci-après appelée «le promoteur»

ATTENDU QUE « la municipalité » d'Austin a adopté le Règlement numéro 22-510 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 par 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** » : Membre en règle de l'Ordre des ingénieurs du Québec ou toute firme d'ingénieurs - conseil, dûment mandaté par la municipalité.

« **Expert conseil** » : Membre en règle d'un ordre professionnelle régissant sa profession au Québec.

« **Municipalité** » : Signifie la municipalité d'Austin.

« **Promoteur** » : Toute personne physique ou morale, société de personnes, regroupement de personnes ou association qui est propriétaire ou copropriétaire d'au moins soixante-quinze pourcent (75 %) de la superficie des terrains à l'intérieur du périmètre du projet de développement visé par une entente en vertu du présent règlement, ou le mandataire des propriétaires qui détiennent au moins soixante-quinze pourcent (75 %) de la superficie des terrains à l'intérieur du périmètre du projet de développement visé par l'entente en vertu du présent règlement.

« **Propriétaire bénéficiaire** » : Toute personne ou ses ayants droits, autre que le promoteur, propriétaire d'un immeuble ayant front sur une rue visée pour les travaux projetés inscrits au rôle d'évaluation, 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 d'une entente conclue avec un promoteur en vertu du présent règlement. 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.

« **Travaux de voirie** » : Tous les travaux de mise en forme de rue ou de passage piétonnier ou cyclable, de gravelage, de dynamitage, d'asphaltage, de pose de bordures, incluant les travaux de déboisement, de piquetage et de cadastre des lots à être utilisés comme rue ou passage piétonnier, conformément aux exigences réglementaires en vigueur.

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 22-510.

Le promoteur s'engage à faire exécuter à ses frais par un entrepreneur qualifié les travaux admissibles suivants dans le secteur décrit au plan annexé à la présente entente sous la cote C et s'intitulant « Périmètre du projet de développement visé par l'entente ». Ledit plan reproduit la description des terrains, l'étude de caractérisation environnementale, des catégories de constructions, d'équipements municipaux tels parcs linéaires, pistes cyclables, bassin de sédimentation..., et des rues projetées dans toutes leurs dimensions. Les lots visés par l'entente sont également inscrits dans cette annexe.

4- DESCRIPTION DES TRAVAUX

Les travaux admissibles prévus sont plus amplement décrits en annexe jointe à la présente entente pour en faire partie intégrante sous la cote D. Les conditions particulières et les exigences supplémentaires à celles fixées au Règlement numéro 22-510, sont également plus amplement détaillées à l'annexe jointe sous la cote D.

Le promoteur s'engage à faire exécuter par un entrepreneur les travaux selon les plans et devis à être préparés par l'ingénieur retenu par la municipalité ou par le promoteur, vérifiés par un ingénieur mandaté par la municipalité, conformément aux dispositions du Règlement numéro 22-510, lesdits plans et devis étant réputés faire partie intégrante de la présente entente dès leur acceptation par la municipalité en annexe E.

5- COÛTS RELATIFS À LA RÉALISATION DE L'ENTENTE

Le promoteur assume directement tous les frais relatifs à la réalisation des travaux par un entrepreneur, de même que les frais d'arpenteurs.

Le promoteur s'engage à défrayer à la municipalité tous les frais relatifs aux services requis d'un ingénieur et de tout expert-conseil retenus par la municipalité pour la réalisation ou la vérification de l'objet de l'entente conformément aux dispositions du Règlement numéro 22-510. Ces frais sont déboursés par étape à savoir :

- les coûts relatifs aux plans et devis préliminaires;
- les coûts relatifs aux plans et devis définitifs;
- les coûts de surveillance et de contrôle des matériaux.

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.

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 sous la cote F.

6- AUTORISATIONS ET PERMIS

La présente entente ne peut se continuer sans avoir obtenu au préalable tout certificat d'autorisation requis en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement et sans avoir fait l'objet d'un permis de lotissement des rues. Ces documents apparaissent en annexe pour faire partie intégrante de la présente entente sous les cotes G et H.

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 est jointe en annexe pour faire partie intégrante de la présente entente sous la cote I.

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 en remettant, au préalable à la municipalité, les garanties financières requises conformément aux dispositions du Règlement numéro 22-510.

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 %) 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 sous la cote J.

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 sous la cote K.

9- EXÉCUTION DES TRAVAUX

Durant l'exécution des travaux, le promoteur devra assurer le respect de l'échéancier inscrit en annexe I 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 sous la cote L.

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 :

(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.

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 sous la cote M.

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 sous la cote 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 en format informatique et en format papier pour les plans tels que construits.

De plus, les plans doivent être présentés sous la version AUTOCAD la plus récente ou toute autre version de logiciel approuvée par la Municipalité. L'ensemble des composantes des plans tel que construit devra être géoréférencé.

12- 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 reçues par les 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 sous la cote P.

13- 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 municipale 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 sous la cote Q.

14- 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 définitifs préparés par l'ingénieur.

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 25 du Règlement numéro 22-510.
- ANNEXE K** Assurance-responsabilité.
- ANNEXE L** Décomptes, factures et preuves de paiement relatif 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 leurs ayants cause respectifs.

En foi de quoi, les parties ont signé à Austin, ce _____ e jour de _____.

LA MUNICIPALITÉ D'AUSTIN

LE PROMOTEUR
