

**C A N A D A  
PROVINCE DE QUÉBEC  
COMTÉ DE BROME-MISSISQUOI  
COWANSVILLE**

**RÈGLEMENT NUMÉRO 1873**

**CONCERNANT LES ENTENTES RELATIVES À DES TRAVAUX MUNICIPAUX**

<b>SECTION 1</b>	<b>LES OBJECTIFS</b>	<b>1</b>
ARTICLE 1	Objectifs généraux	1
ARTICLE 2	Objectifs particuliers	1
<b>SECTION 2</b>	<b>DÉFINITIONS ET INTERPRÉTATIONS</b>	<b>1</b>
ARTICLE 3	Terminologie	1
<b>SECTION 3</b>	<b>APPLICATION DU RÈGLEMENT</b>	<b>4</b>
ARTICLE 4	Territoire assujéti et discrétion de la Ville	4
ARTICLE 5	Conditions à la réalisation des travaux municipaux et de délivrance de l'autorisation	4
ARTICLE 6	Travaux de raccordement	5
ARTICLE 7	Autorité responsable de l'application	5
<b>SECTION 4</b>	<b>CRITÈRES D'ADMISSIBILITÉ</b>	<b>5</b>
ARTICLE 8	Critères d'admissibilité du projet et du promoteur	5
ARTICLE 9	Signature des documents	6
<b>SECTION 5</b>	<b>PROCÉDURES POUR LA RÉALISATION D'UN PROJET</b>	<b>6</b>
ARTICLE 10	Dépôt d'un avant-projet de développement et de lotissement	6
ARTICLE 11	Analyse réglementaire et impact sur les infrastructures existantes de la Ville	7
ARTICLE 12	Accord de principe	7
ARTICLE 13	Modifications apportées au projet de lotissement	10
ARTICLE 14	Documents complémentaires	10
ARTICLE 15	Exigences matérielles	11
ARTICLE 16	Généralité du protocole	11
ARTICLE 17	Contenu de l'entente	12
ARTICLE 18	Autorisation du conseil pour la signature de l'entente	13
ARTICLE 19	Documents à remettre à la signature	13
ARTICLE 20	Clause particulière - Surdimensionnement	13
<b>SECTION 6</b>	<b>TRAVAUX FINANCÉS PAR LA VILLE</b>	<b>14</b>
ARTICLE 21	Choix du financement	14
ARTICLE 22	Couche d'usure	14
<b>SECTION 7</b>	<b>GARANTIE DE RÉALISATION</b>	<b>14</b>
ARTICLE 23	Exigences relatives à la garantie d'exécution	14
<b>SECTION 8</b>	<b>AUTORISATION DE PROLONGEMENT D'INFRASTRUCTURES</b>	<b>15</b>
ARTICLE 24	Émission de l'autorisation	15
ARTICLE 25	Documents requis pour l'émission de l'autorisation	15
<b>SECTION 9</b>	<b>SURVEILLANCE ET CONFORMITÉ DES TRAVAUX</b>	<b>16</b>
ARTICLE 26	Mandats	16
ARTICLE 27	Conformité des travaux	16
ARTICLE 28	Première acceptation provisoire	16
ARTICLE 29	Deuxième acceptation provisoire	17
ARTICLE 30	Acceptation finale	17
ARTICLE 31	Non-respect des délais de réalisation	17
<b>SECTION 10</b>	<b>ACCÈS AUX PROPRIÉTÉS</b>	<b>18</b>
ARTICLE 32	Aménagements	18

ARTICLE 33 Remise en état.....	18
ARTICLE 34 Paiement des travaux municipaux .....	18
<b>SECTION 11 MODALITÉ DE PARTAGE DES COÛTS .....</b>	<b>18</b>
ARTICLE 35 Identification des bénéficiaires lors de travaux profitant à d'autres immeubles que ceux du projet du promoteur (quote-part) .....	18
ARTICLE 36 Avis aux bénéficiaires .....	19
ARTICLE 37 Base du calcul des quotes-parts .....	19
ARTICLE 38 Méthode de calcul .....	19
ARTICLE 39 Paiement de la quote-part.....	19
ARTICLE 40 Remise au promoteur.....	20
ARTICLE 41 Libération de la Ville.....	20
<b>SECTION 12 EXIGENCES SUPPLÉMENTAIRES ET AUTRES FRAIS .....</b>	<b>20</b>
ARTICLE 42 Aménagement des parcs et des services de proximité .....	20
ARTICLE 43 Travaux d'entretien des infrastructures .....	20
ARTICLE 44 Travaux d'infrastructures hors-site .....	21
ARTICLE 45 Frais généraux .....	21
ARTICLE 46 Frais de notaire .....	21
<b>SECTION 13 CESSION .....</b>	<b>22</b>
ARTICLE 47 Acquisition de la rue.....	22
<b>SECTION 14 INFRACTIONS .....</b>	<b>22</b>
ARTICLE 48 Infraction au règlement .....	22
<b>SECTION 15 ABROGATION ET ENTRÉE EN VIGUEUR.....</b>	<b>22</b>
ARTICLE 49 Abrogations.....	22
ARTICLE 50 Entrée en vigueur.....	23

## SECTION 1 LES OBJECTIFS

### ARTICLE 1 OBJECTIFS GÉNÉRAUX

La Ville de Cowansville veut s'assurer que tous les travaux d'ouverture de rues ainsi que l'installation des infrastructures de services municipaux ou le prolongement de ceux-ci et tous autres travaux connexes soient effectués selon des standards établis par la Ville ainsi que les lois et règlements en vigueur.

Ainsi, le présent règlement a pour but d'assujettir la délivrance d'une autorisation de prolongement d'infrastructures ou d'un permis de construction ou d'un permis de lotissement ou d'un certificat d'autorisation ou d'occupation impliquant la réalisation de travaux municipaux à la conclusion préalable d'une entente entre le promoteur et la Ville.

Il a aussi pour but de déterminer les modalités et les exigences que doit remplir le promoteur relativement à la réalisation de travaux municipaux.

Il vise également à déterminer la participation financière du promoteur, des bénéficiaires et de la Ville, le cas échéant, dans la préparation et la réalisation de travaux municipaux.

### ARTICLE 2 OBJECTIFS PARTICULIERS

Pour atteindre les objectifs généraux, la Ville de Cowansville s'assure:

1. De la meilleure qualité possible de réalisation des travaux municipaux;
2. Que le ou les promoteurs garantissent l'exécution complète des travaux en cause;
3. Des grands principes de développement durable sur le territoire de la Ville de Cowansville.

Un projet qui ne respecterait pas les objectifs généraux ou bien les orientations de la Ville de Cowansville pourrait donc être refusé par la Ville.

## SECTION 2 DÉFINITIONS ET INTERPRÉTATIONS

### ARTICLE 3 TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué au présent article. Si un mot ou une expression n'est pas définie au présent article, il s'entend dans son sens commun défini au dictionnaire.

Autorisation de prolongement d'infrastructures : Une autorisation écrite, émise par le Directeur de l'aménagement urbain et de l'environnement, permettant à son promoteur de procéder à la réalisation des travaux municipaux prévus au protocole d'entente.

Bénéficiaire : Une personne qui, sans être un promoteur ou un promoteur au sens du présent règlement, est propriétaire d'un immeuble bénéficiant d'une

infrastructure ou d'un équipement municipal réalisé en application d'une entente conclue en vertu du présent règlement.

Cautionnement d'exécution de l'entrepreneur : Des garanties financières, fournies par l'entrepreneur, sous forme de cautionnement délivré par une compagnie d'assurances détenant un permis pour opérer une assurance de garantie dans la province du Québec et faisant partie de la liste publiée par l'Inspecteur général des institutions financières, exigées afin de préserver le droit du promoteur de procéder à l'exécution des travaux municipaux et de garantir les obligations de l'entrepreneur pour les salaires, les matériaux et les services.

Cautionnement d'exécution de contrat : Une garantie financière sous forme de cautionnement fourni par une compagnie d'assurances détenant un permis pour opérer une assurance de garantie dans la province du Québec et faisant partie de la liste publiée par l'Inspecteur général des institutions financières exigée afin de préserver le droit de la Ville de procéder à l'exécution des travaux municipaux et de compléter les autres obligations contenues au protocole d'entente en cas de défaut du promoteur. Ce cautionnement doit garantir toutes les obligations du promoteur et non pas seulement celles se rapportant à l'exécution des travaux.

Comité de projet : Professionnels œuvrant au sein de la Ville dans des champs de compétences divers réunis pour analyser des projets de développement. À titre non limitatif, siège sur ce comité le responsable des finances, le responsable des infrastructures, le responsable de la sécurité incendie, le responsable des loisirs et des activités culturelles, le responsable de l'environnement ainsi que le responsable du développement du territoire.

Emprise publique : Une bande de terrain appartenant ou destinée à appartenir à la Ville afin de permettre ses opérations.

Entente ou protocole d'entente : Une entente au sens de l'article de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1) portant sur la réalisation des travaux municipaux et sur la prise en charge et le partage des coûts relatifs à ces travaux.

Entrepreneur : Une personne mandatée par le promoteur pour effectuer des travaux d'infrastructures relatifs à des travaux municipaux détenant toutes les licences et certificats requis pour l'exécution des travaux ciblés par le présent règlement.

Infrastructures : l'ensemble des travaux municipaux affectés à l'ouverture ou au prolongement d'une rue publique (fondations, pavage, bordures, trottoirs, égouts, aqueduc, éclairage de rues, entrées de services, services d'utilité publique, etc.) ainsi que toute autre infrastructure municipale qui devra être remise aux normes et/ou redimensionnée pour afin de permettre la construction du nouveau projet tout en assurant la pérennité des infrastructures existantes sur les réseaux municipaux.

MELCC : Ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les Changements Climatiques.

Ouvrage de rétention : Ensemble des éléments de stockage des eaux de surface, destinés à récupérer une partie des eaux de surface issues de surfaces imperméables créées pour les besoins d'aménagement et permettant des taux de relâche tel qu'avant le développement et permettant d'assurer la pérennité des infrastructures existantes sur les réseaux municipaux.

Partie de phase : Ensemble des travaux d'une phase réalisés de manière continue jusqu'à leurs réceptions provisoires.

Phase : Partie des travaux municipaux du projet approuvée par le conseil et déterminée sur le plan concept et les plans d'ingénierie fournis par le promoteur.

Plans de développement : Plans préparés par le promoteur ou son mandataire.

Piste multifonctionnelle : Un espace vert, un parc linéaire, un corridor de verdure ou une autre parcelle de terrain à caractère public prévu pour accueillir les réseaux de sentiers polyvalents permettant la mobilité durable et les déplacements actifs (i.e. piste cyclable, sentier piétonnier, ski de fond, etc.).

Projet : L'ensemble des travaux municipaux et des réalisations nécessaires pour un développement immobilier qui font l'objet de la demande présentée par le promoteur et qui sont encadrés par un seul protocole d'entente dûment signé en vertu du présent règlement.

Promoteur : Une personne, soit le propriétaire ou son mandataire, qui présente une demande d'une autorisation de prolongement d'infrastructures ou de permis de lotissement ou de tout certificat dont la délivrance est assujettie au présent règlement.

Réseau d'aqueduc : Un système de conduits raccordé au réseau public avec les équipements qui sert principalement à l'alimentation en eau potable des bâtiments ainsi qu'au combat des incendies. Sans limiter la généralité de ce qui précède, le réseau d'aqueduc comprend les vannes, les boîtes ou chambres de vannes, les purgeurs d'air et d'eau, les bornes d'incendie, les stations de réduction de pression, les postes de surpression et les pièces de raccordement du branchement du réseau, les chambres de compteurs, les poteaux indicateurs etc.

Réseau d'égout sanitaire (domestique) : Un système de conduits incluant les pièces de raccordement du branchement au réseau public qui contient et achemine les eaux usées et qui comprend, entre autres, les regards ainsi que les équipements ou les appareils destinés à desservir les immeubles notamment la station de pompage sanitaire, les ouvrages de surverse (régulateurs de débits), les siphons-doseurs et les conduites de refoulement situés dans l'emprise publique ou faisant l'objet d'une servitude.

Réseau d'égout pluvial : Un système de conduits incluant les pièces de raccordement du branchement au réseau qui contient et achemine les eaux de surface ou souterraines et comprend les regards d'égouts, les puisards de rues, les ouvrages de contrôle qualitatifs et quantitatif, les fossés de drainage, les émissaires pluviaux, ainsi que toute autre installation nécessaire.

Réseaux techniques urbains : Ensemble des réseaux, souterrains ou aériens, d'énergie (gaz, électricité, vapeur, etc.) et de télécommunication (téléphone, câblodistribution, etc.), et de leurs composantes (câblage, conduites, conduits de massifs, regards, puits d'accès, chambres, etc.), anciennement désigné sous l'appellation « utilité publique », services fournis par des tiers autres que la Ville.

Signalisation : Un panneau de signalisation routière et odonymique, incluant son support, visant à assurer la sécurité des utilisateurs et à identifier les voies de circulation conformément aux normes édictées en vertu du Code de la sécurité routière et de la réglementation de la Ville.

Surdimensionnement : Une infrastructure ou un équipement public dont les dimensions ou les capacités dépassent celles du service de base nécessaire à la desserte en équipement du secteur faisant l'objet d'une demande de permis par le promoteur qui pourrait être demandée par la Ville lorsque requis ( ex. desserte en protection incendie).

Surveillance : La surveillance en résidence complète des travaux municipaux assurée par un surveillant de chantier et payé par le promoteur. Ce surveillant doit répondre aux exigences du Guide de conception et de préparation de projet en infrastructure en vigueur au moment de la demande d'autorisation de prolongement d'infrastructures.

Système d'éclairage / signalisation : Un système public servant à l'éclairage, ou à la signalisation notamment, d'une voie de circulation ou d'un passage piétonnier. Il comprend, entre autres, les lampadaires et les luminaires installés sur des poteaux de services d'utilité publique, dont l'alimentation est effectuée via des conduites souterraines ou des câbles aériens qui en font partie intégrante ainsi que les boîtes de tirage, cabinet d'alimentation, panneau électrique, installation pour le mesurage, contrôleur automatisé, fûts, potences et tout système de contrôle requis pour l'opération et l'entretien des installations.

Promoteur : Un promoteur qui a conclu, avec la Ville, un protocole d'entente sur la réalisation de travaux municipaux et qui détient l'autorisation de prolongement d'infrastructures requise par le présent règlement. Cette personne doit être propriétaire de l'immeuble visé par la demande ou être mandatée par le propriétaire.

Travaux municipaux : L'ensemble des travaux de première étape, des travaux de deuxième étape et/ou des travaux de troisième étape, prévus au protocole d'entente.

### **SECTION 3 APPLICATION DU RÈGLEMENT**

#### **ARTICLE 4 TERRITOIRE ASSUJETTI ET DISCRÉTION DE LA VILLE**

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

La Ville assume la planification et le développement de son territoire et apprécie l'opportunité de conclure une entente, en vertu du présent règlement, portant sur la réalisation de travaux municipaux. À cet effet, le conseil exerce un pouvoir discrétionnaire de décider de l'opportunité de conclure une entente relative aux travaux municipaux selon ce qu'il considère approprié dans l'intérêt public.

Le présent règlement s'applique à la conclusion d'une entente lorsque le conseil est d'avis de permettre la réalisation de travaux municipaux. L'entente doit porter sur la réalisation de travaux municipaux et peut porter sur des infrastructures et des équipements qui sont destinés à desservir non seulement les immeubles visés par le permis, mais également d'autres immeubles sur le territoire de la Ville.

#### **ARTICLE 5 CONDITIONS À LA RÉALISATION DES TRAVAUX MUNICIPAUX ET DE DÉLIVRANCE DE L'AUTORISATION**

Aucune autorisation de prolongement d'infrastructures, aucun permis de lotissement, aucun permis de construction ou d'occupation, ni aucun certificat ne peut être délivré à l'égard d'un projet qui requiert la réalisation de travaux municipaux, à moins que le promoteur n'ait conclu, préalablement avec la Ville, une entente visée au présent règlement. Les permis et autorisations sont émis conditionnellement au respect de l'entente incluant les documents qui y sont annexés et peuvent être annulés ou révoqués en cas de non-respect de l'entente.

En plus de la signature d'une entente par la Ville et le promoteur, les travaux municipaux ne peuvent être débutés avant que le promoteur ait obtenu l'autorisation de prolongement d'infrastructures.

Aucun permis de construction ne sera également émis préalablement à la première acceptation provisoire par la Ville.

## **ARTICLE 6 TRAVAUX DE RACCORDEMENT**

Tous les travaux de raccordement aux services municipaux de la Ville doivent faire l'objet au préalable d'une autorisation écrite de la Ville. La Ville se réserve le droit, à l'intérieur de l'autorisation précitée, d'indiquer la date, l'heure et la durée de l'interruption des services municipaux en vue du raccordement dans le but de diminuer au minimum les impacts sur les usagers des services et les infrastructures municipales existantes.

## **ARTICLE 7 AUTORITÉ RESPONSABLE DE L'APPLICATION**

Le Directeur des infrastructures et immobilisations et le Directeur de l'aménagement urbain et de l'environnement de la Ville sont chargés de l'application du présent règlement selon leur champ d'activités respectif.

# **SECTION 4 CRITÈRES D'ADMISSIBILITÉ**

## **ARTICLE 8 CRITÈRES D'ADMISSIBILITÉ DU PROJET ET DU PROMOTEUR**

Pour être admissible, un projet de développement est étudié sur la base des critères et documents suivants :

1. Les plans de développement et les documents s'y rattachant, lesquels devront être fournis par le promoteur et à ses frais (selon les conditions et exigences des règlements de lotissement, tarifs et permis et certificat en vigueur);
2. Le lotissement et les rues projetées, lesquels devront être conformes aux normes des règlements d'urbanisme (zonage, lotissement, construction, permis et certificat et conditions d'émission du permis de construction);
3. Les coûts directs du projet impliqués pour la Ville;
4. Les coûts indirects pour la Ville (travaux affectant des ouvrages existants, mise à niveau nécessaire des équipements installés sur le réseau) et la répartition de ces coûts, s'il y a lieu, entre les parties;

5. Si requis, les études environnementales (cours d'eau, milieu humide, végétaux et autres) concernant le projet, lesquelles devront être fournies à la Ville aux frais du promoteur.

## **ARTICLE 9 SIGNATURE DES DOCUMENTS**

Le promoteur doit s'engager à signer les documents et ententes exigés ainsi qu'à fournir les garanties requises.

## **SECTION 5 PROCÉDURES POUR LA RÉALISATION D'UN PROJET**

### **ARTICLE 10 DÉPÔT D'UN AVANT-PROJET DE DÉVELOPPEMENT ET DE LOTISSEMENT**

Tout promoteur désirant obtenir de la Ville l'autorisation de réaliser des travaux municipaux doit déposer un avant-projet de développement en fournissant les documents suivants :

1. Une copie des titres de propriété des immeubles du projet ainsi que de l'ensemble des immeubles affectés directement par les travaux municipaux, établissant clairement que le promoteur est le propriétaire de ces immeubles ou, le cas échéant, une copie d'une procuration par laquelle le promoteur est autorisé par le propriétaire à présenter une demande;
2. une description des travaux à être réalisés;
3. un plan de développement sur lequel apparaissent les rues projetées, les subdivisions des immeubles proposées, leur destination et les mesures, les superficies, les parcs, les espaces verts, les ouvrages de rétention et leur localisation, les espaces naturels destinés à être cédés à la Ville, les pistes multifonctionnelles et leur usage, les limites des terrains boisés et les limites des phases de développement, s'il y a lieu;
4. une étude d'inventaire faunique et floristique et un plan à l'échelle montrant la localisation des milieux naturels assujettis à des mesures de protection tels les cours d'eau, milieux humides, écosystèmes forestiers exceptionnels, préparés par un professionnel compétent en la matière, approuvé par la Ville, aux frais du promoteur;
5. un plan topographique de l'immeuble et du secteur avoisinant signé et scellé par un arpenteur-géomètre;
6. une étude géotechnique, signée par un ingénieur membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec, démontrant que l'immeuble visé par la demande possède la stabilité ou la capacité portante nécessaire pour la réalisation du projet;
7. les noms et les coordonnées du promoteur et des intervenants avec lesquels la Ville transigera dans le cadre du projet;

8. un calendrier général proposé pour la réalisation du projet, incluant le phasage prévu par le promoteur;
9. les données permettant l'analyse de l'impact fiscal en termes de rentabilité à long terme pour la Ville du projet de développement immobilier proposé. Le promoteur devra fournir, entre autres, les données suivantes :
  - a) nombre d'unités de logement prévu au projet;
  - b) valeur foncière moyenne générée par unité de logement;
  - c) valeur foncière commerciale générée;
  - d) valeur foncière industrielle générée;
  - e) richesse foncière totale générée;
  - f) nombre d'années estimées pour rendre à terme le projet;
  - g) investissement prévu par le promoteur pour les travaux municipaux de:
    - i. travaux de première étape;
    - ii. travaux de deuxième étape;
    - iii. travaux de troisième étape;
    - iv. investissement demandé à la Ville.
10. une étude de faisabilité sommaire (excluant la conception détaillée) du projet en matière de gestion des eaux de surface, doit être réalisée aux frais du promoteur afin de s'assurer que les nouvelles infrastructures pourront être intégrées aux réseaux municipaux existants sans causer aucun dysfonctionnement sur les infrastructures municipales existantes en aval ou en amont au projet.
11. tout autre document ou renseignement exigé par la Ville, lorsque nécessaire pour l'étude de la demande soumise, dont notamment une étude de circulation réalisée par un professionnel compétent en la matière.

## **ARTICLE 11 ANALYSE RÉGLEMENTAIRE ET IMPACT SUR LES INFRASTRUCTURES EXISTANTES DE LA VILLE**

Tout avant-projet de développement contenant l'ensemble des éléments mentionnés à l'article précédent est d'abord analysé par le Service de l'aménagement urbain et de l'environnement et le Service des infrastructures et immobilisations afin de valider la conformité du projet aux orientations et intentions municipales en matière de développement du territoire.

Par la suite, l'avant-projet de développement est soumis au Comité de projet pour identifier l'ensemble des enjeux de développement de l'immeuble de même que les retombées fiscales pour la Ville. Il est aussi possible que l'avant-projet soit soumis au Comité consultatif d'urbanisme, cette étape étant à la discrétion de la Ville en fonction de la nature du projet de développement soumis.

## **ARTICLE 12 ACCORD DE PRINCIPE**

Tout avant-projet de développement accompagné des recommandations du Service de l'aménagement urbain et de l'environnement et du Service des infrastructures et immobilisations sera soumis à l'approbation du conseil de la Ville. Ce dernier devra, par résolution, donner son accord de principe à l'avant-projet avant que les départements concernés ne soient autorisés à poursuivre l'étude plus détaillée du projet. Le conseil se réserve le droit de fixer, à sa discrétion, les normes et les conditions particulières devant

s'appliquer à tout projet soumis, en sus des dispositions prévues au présent règlement.

La Ville peut refuser un projet. Les motifs de ce refus doivent faire l'objet d'une résolution de refus de projet de développement dont une copie est remise au promoteur.

Toute approbation préliminaire du plan de développement par une résolution générale de principe ne peut être considérée comme donnant droit à l'émission d'un quelconque permis et n'est pas constitutive d'un quelconque droit au prolongement des infrastructures municipales ou à l'exécution de travaux municipaux illustrés sur le plan concept. La réalisation de ces derniers demeurant assujettie à l'adoption par le conseil d'une résolution spécifique à leur exécution et à la signature d'une entente relative à des travaux municipaux avec le promoteur.

Un rapport des recommandations et considérations techniques est alors remis au promoteur. Celui-ci contiendra, entre autres, des dispositions techniques relatives aux infrastructures exigées telles que :

1. Installer les conduites d'égout domestique, les regards d'égout, les raccords latéraux jusqu'à la ligne de propriété. L'inspection caméra des conduites sanitaires et pluviales des maisons, ainsi que celle dans la rue et les essais d'étanchéité des conduites jusqu'à la propriété seront requis. Une copie des enregistrements devra être remise à la Ville.
2. installer les conduites d'égout pluvial, les regards d'égout, les puisards de rues et leur raccordement, les raccords latéraux jusqu'à la ligne de propriété. Aucun fossé à ciel ouvert et latéral à la rue ne sera accepté à moins d'une recommandation par le Directeur des infrastructures et immobilisations. De plus, aucun bassin de rétention à ciel ouvert n'est autorisé et le contrôle quantitatif des eaux pluviales devra se faire via des ouvrages enfouis et/ou toute autre méthode de gestion des eaux pluviales (ex. toit végétal, jardin de pluie, tranchées d'infiltration, etc.). Sous réserve de l'approbation du Directeur des infrastructures et immobilisations, les bassins de rétention à ciel ouvert seront autorisés, aux conditions suivantes :
  - a) aucun bassin de rétention à ciel ouvert ne pourra être clôturé;
  - b) les bassins doivent être conçus de façon à ce qu'il n'y ait aucune retenue permanente des eaux pluviales ou retenue des eaux pluviales nécessitant l'aménagement d'une clôture;
  - c) tout bassin de rétention à ciel ouvert devra être conçu et aménagé par le biais d'un plan d'aménagement paysager préparé par un architecte paysagiste;
3. Proposer une structure de chaussée dimensionnée selon l'étude géotechnique préalable à la préparation des plans et devis, le tout selon le volume de circulation des rues. La structure devra être approuvée par le Directeur des infrastructures et immobilisations.
4. Prévoir l'aménagement complet des sentiers piétonniers, s'il y a lieu, c'est-à-dire la fondation, la clôture, l'éclairage, le pavage et les bordures en béton de ciment.
5. Prévoir la construction de stations de pompage pour l'égout domestique, s'il y a lieu, tout poste de pompage devant

obligatoirement être muni d'une génératrice insonorisée d'un maximum de 55 dB avec une autonomie minimale de 24 heures de fonctionnement continue à 75 % de sa capacité de la génératrice à l'aide de gaz naturel ou propane. La réserve de carburant devra donc être dimensionnée en conséquence. Le promoteur doit installer certaines composantes précises supplémentaires qui seront exigées par la Ville afin de faire les liens de communication avec ses installations existantes pour le système de télémétrie. La télémétrie et ses composantes, la programmation et la mise en route du système de télémétrie sont aux frais de la Ville. À l'acceptation provisoire des ouvrages, la station de pompage doit fonctionner en mode automatique sans les systèmes de télémétrie qui seront mis en service par la suite par la Ville. La mise en route initiale, excluant les systèmes de télémétrie, seront aux frais du promoteur. Les stations de pompage doivent être munies de pompes intelligentes compatibles avec le système de télémétrie.

Tout système de pompage doit être muni de pompes submersibles (classe 1, division 1) intelligentes anti-colmatage à roue mobile sur axe verticale autonettoyante avec un moteur à haute-efficacité pouvant laisser passer des solides de 75 mm de diamètre. Le système d'intelligence intégré doit pouvoir faire varier la vitesse de rotation de l'ensemble moteur-roue de façon que la pompe fonctionne en toute sécurité sans surcharge en tout point de son domaine d'exploitation. Le système de pompage doit être accompagné du panneau de contrôle fourni par le manufacturier des pompes afin d'assurer la compatibilité avec celles-ci.

6. Prévoir la construction de stations réductrices de pression ou de suppression pour le système d'aqueduc et/ou l'installation de chambre de compteur s'il y a lieu. Tout poste de suppressions devra obligatoirement être muni d'une génératrice insonorisée d'un maximum de 55 dB avec une autonomie minimale de 24 heures de fonctionnement continue, au gaz naturel ou propane si disponible. Le promoteur doit installer certaines composantes précises supplémentaires qui seront exigées par la Ville afin de faire les liens de communication avec ses installations existantes pour le système de télémétrie. La télémétrie et ses composantes, la programmation et la mise en route du système de télémétrie sont aux frais de la Ville. À l'acceptation provisoire des ouvrages, la station de pompage doit fonctionner en mode automatique sans les systèmes de télémétrie qui seront mis en service par la suite par la Ville. La mise en route initiale, excluant les systèmes de télémétrie sera aux frais du promoteur.
7. Pour un projet de développement domiciliaire et/ou commercial, les réseaux électriques et de communications seront installés à l'arrière des lots ou enfouis dans la rue. Le promoteur fournira un plan et la description technique des servitudes qui seront créées. Le conseil peut, lors de situations particulières, autoriser à ses conditions le réseau aérien en avant-lot.
8. Si le promoteur ne prévoit pas un réseau d'égout domestique, il devra fournir des essais de percolation à chaque deux lots afin de vérifier si des éléments épurateurs conformes au règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées peuvent être construits sur les lots du projet. L'étude préliminaire devra être réalisée par un ingénieur. Cette exigence ne dégage pas le promoteur ou le futur propriétaire de fournir au Service de l'aménagement urbain et de l'environnement, lors de la demande de

permis de construire, des essais de percolation pour le lot qu'il désire construire.

9. Installer, à ses frais, en bordure de la rue l'ensemble des luminaires requis selon l'étude photométrique fournie par le fournisseur ou un sous-traitant spécialisé, incluant la base de béton, les conduites souterraines, le filage, les poteaux, les appareils d'éclairage, l'entrée électrique, le raccordement au réseau d'Hydro-Québec et tous les autres travaux connexes nécessaires au bon fonctionnement du réseau d'éclairage et de ses équipements selon le code électrique en vigueur. La Ville exige que l'éclairage soit de type LED 1800K et l'installation d'un compteur avec cabinet électrique sera requise. L'étude photométrique doit préalablement être approuvée par le Directeur des infrastructures et immobilisations.
  - a) Pour un usage commercial, industriel et institutionnel, le fût et le luminaire sont en aluminium d'une hauteur minimale de 6,0 mètres. Le modèle devra préalablement être approuvé par le Directeur des infrastructures et immobilisations. Le luminaire doit être conçu et fabriqué par une entreprise ayant cinq années d'existence et ayant sa place d'affaires au Canada.
  - b) Pour un usage résidentiel, le fût et le luminaire sont d'un modèle décoratif d'une hauteur minimale de 4,6 mètres. Le modèle devra préalablement être approuvé par le Directeur des infrastructures et immobilisations. Le luminaire doit être conçu et fabriqué par une entreprise ayant cinq années d'existence et ayant sa place d'affaires au Canada.

### **ARTICLE 13 MODIFICATIONS APPORTÉES AU PROJET DE LOTISSEMENT**

Un projet de lotissement qui est modifié après avoir obtenu l'accord de principe du conseil doit être présenté à nouveau au conseil afin que les modifications soient approuvées, et ce, par résolution.

### **ARTICLE 14 DOCUMENTS COMPLÉMENTAIRES**

À la suite de l'obtention de la résolution générale de principe, le promoteur doit faire préparer, par un ou des professionnels de son choix, tous les plans, devis et estimés, les documents d'appel d'offres pour les travaux ainsi que toutes les autres études techniques préliminaires au projet, notamment :

1. Un plan de développement détaillé, préparé par un professionnel qualifié, montrant:
  - a) le lotissement proposé avec une implantation conceptuelle des bâtiments principaux et accessoires;
  - b) la localisation des parcs et espaces verts;
  - c) la localisation des voies de circulation et des voies pédestres et cyclables;
  - d) la typologie de bâtiment projetée sur chaque lot;
  - e) la localisation du site réservé aux boîtes postales et aux équipements de gestion des matières résiduelles;
  - f) tout équipement récréatif ou communautaire, s'il y a lieu;
  - g) le plan d'opération cadastrale préparé par un arpenteur-géomètre, incluant les servitudes réelles existantes ou requises

pour le passage d'installation de transport d'énergie, de transmission des communications, d'égout, d'aqueduc;

- h) Les zones de de compensation.
2. Les plans et devis de génie civil préparés par l'ingénieur-concepteur;
  3. L'estimé détaillé des coûts de chaque section du projet, incluant la séparation des couches de pavages.
  4. Une étude de balancement hydraulique exécuté par une firme d'ingénierie reconnue dans le domaine pour le secteur visé par le développement.
  5. Les plans des bâtiments (postes de pompage, surpresseur, etc.) incluant l'aménagement paysager;
  6. Une étude de caractérisation du terrain visé par la demande de permis permettant de déterminer la présence, le cas échéant, de contaminants dont la concentration excède les valeurs limites fixées par le règlement du gouvernement pris en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement (RLRQ, chapitre Q-2) ou qui, sans être visés par ce règlement, sont susceptibles de porter atteinte à la vie, à la santé, à la sécurité, au bien-être ou au confort de l'être humain, aux autres espèces vivantes ou à l'environnement en général ou encore aux biens. Cette étude doit être réalisée en conformité avec le guide de caractérisation en vigueur édicté par le ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques du Québec (MELCC);
  7. Une étude du projet de développement en matière de gestion des eaux de surface doit être réalisée aux frais du promoteur par l'ingénieur concepteur. Les paramètres de cette étude sont établis par le Service de l'aménagement urbain et de l'environnement et comprennent notamment :
    - a) les boisés à préserver et les zones à déboiser;
    - b) les jeux de niveau du sol existant requis pour la réalisation du projet, incluant l'emplacement de tout mur de soutènement requis pour la réalisation du projet;
    - c) l'emplacement et les dimensions de tout espace de stationnement et de toute allée d'accès véhiculaire;
    - d) la planification des réseaux techniques urbains;
    - e) une dénonciation écrite, préparée par un notaire, des privilèges, des hypothèques, des servitudes et des autres charges affectant les immeubles du projet. Cette dénonciation doit inclure, dans le cas d'une servitude, une localisation précise de l'assiette de cette servitude.

## **ARTICLE 15 EXIGENCES MATÉRIELLES**

Les plans et devis requis doivent être établis par des professionnels. Les versions « émis pour construction » et « plans finaux » doivent porter le sceau de même que la signature du professionnel, qu'il s'agisse de documents reliés à l'arpentage, à l'architecture ou au génie civil.

## **ARTICLE 16 GÉNÉRALITÉ DU PROTOCOLE**

Dans tous les cas, le promoteur et la Ville doivent par la suite signer une convention régissant les obligations de chaque partie relativement aux travaux à être exécutés, peu importe où ils se trouvent. Aucun travail de construction des services municipaux ne doit débiter et aucun permis de lotissement ou de construction ne sera émis avant que ladite convention ne soit signée par toutes les parties.

## **ARTICLE 17 CONTENU DE L'ENTENTE**

Le conseil peut confier à un promoteur la réalisation en tout ou en partie des travaux municipaux, selon les modalités établies au présent règlement.

Le protocole d'entente doit notamment prévoir les éléments suivants :

1. La désignation des parties et leur adresse de correspondance;
2. La description des travaux municipaux, la désignation de la partie responsable de tout ou partie de leur réalisation, l'estimation du délai de réalisation, la détermination des coûts relatifs aux travaux municipaux à la charge du promoteur et les modalités de réception des travaux municipaux;
3. Le phasage du projet et la durée du protocole d'entente;
4. Les documents et les approbations nécessaires à l'obtention de l'autorisation de prolongement d'infrastructures;
5. La pénalité recouvrable du promoteur en cas de retard à exécuter les travaux municipaux ou les autres obligations qui lui incombent en vertu du protocole d'entente;
6. Les garanties de réalisation et d'exécution et les assurances de chantier et responsabilité civile exigées du promoteur par la Ville;
7. Les modalités d'entretien des infrastructures;
8. Les modalités de cession du promoteur à la Ville des rues, des servitudes et de la contribution pour fins de parcs, si applicable;
9. Les modalités de surveillance de chantier, de production de plans finaux et d'inspection des matériaux;
10. Les quotes-parts des autres bénéficiaires et les modalités de remise, si applicable.

Le protocole d'entente peut également prévoir les éléments suivants :

1. Le plan-concept du projet incluant les plans d'architecture, les plans d'aménagement paysager et le plan de lotissement. Afin de s'assurer du respect du protocole d'entente et de ses annexes, le conseil peut assujettir la délivrance d'un permis ou d'un certificat au respect de ces documents;
2. toutes autres conditions d'urbanisme ou de protection de l'environnement négociées dans le cadre de la préparation du protocole d'entente ou découlant de la résolution générale de principe.

## **ARTICLE 18 AUTORISATION DU CONSEIL POUR LA SIGNATURE DE L'ENTENTE**

La signature du protocole d'entente doit être autorisée par résolution du conseil. Cette résolution doit aussi identifier tout signataire désigné par la Ville et demeure valide pour une période de 24 mois.

## **ARTICLE 19 DOCUMENTS À REMETTRE À LA SIGNATURE**

Lors de la signature de l'entente, le promoteur doit remettre au Directeur de l'aménagement urbain et de l'environnement les documents suivants :

1. Si le promoteur est une personne morale, un extrait de résolution de la société, une copie des statuts constitutifs et une attestation d'immatriculation de la société auprès de l'inspecteur général des institutions financière;
2. Si le promoteur est une personne physique représentée, une copie du mandat ou de la procuration;
3. Si le promoteur est une fiducie, un extrait de l'acte de fiducie certifié conforme par un notaire.

## **ARTICLE 20 CLAUSE PARTICULIÈRE - SURDIMENSIONNEMENT**

Dans tous les cas où le projet présenté par le promoteur nécessite des travaux devant, considérant les caractéristiques du projet ou de la nature même de ces travaux ou du plan de développement général du secteur concerné ou de tout autre motif, bénéficier à toute autre personne que le promoteur (surdimensionnement), la Ville peut, sur recommandation du Directeur des infrastructures et immobilisations et malgré toute autre disposition à l'effet contraire contenue au présent règlement, conclure avec le promoteur une entente particulière dans le protocole d'entente, laquelle peut, de façon non limitative, prévoir :

1. La nature des travaux concernés par l'entente particulière et l'étendue des coûts et des frais qui s'y rattachent;
2. La reconnaissance que les travaux seront exécutés par la Ville ou par le promoteur, selon le cas;
3. Le partage des coûts des travaux et de l'ensemble des frais entre le promoteur et la Ville et les bases d'établissement des quotes-parts de chacun;
4. Le mode de remboursement de la quote-part du promoteur à la Ville ou vice versa;
5. Le mode de financement de la quote-part de la Ville et, lorsqu'un règlement d'emprunt est prévu, les immeubles composant les bassins de taxation et la quote-part de chaque bassin;
6. Toute autre modalité compte tenu des circonstances.

Les dispositions du présent règlement ne doivent pas être interprétées comme interdisant au promoteur d'accepter de prendre à sa seule charge l'ensemble des coûts d'un projet même si certains des travaux municipaux qu'il nécessite peuvent bénéficier à un tiers, ni à plusieurs promoteurs de

présenter ensemble à la Ville une demande pour l'exécution de certains travaux devant bénéficier à chacun d'eux et à s'entendre entre eux, sans l'intervention de la Ville à cet égard, sur le partage des coûts inhérents à ces travaux. Dans ce cas, les demandes de travaux d'infrastructures municipales présentées à la Ville sont régies par le présent règlement.

## **SECTION 6 TRAVAUX FINANCÉS PAR LA VILLE**

### **ARTICLE 21 CHOIX DU FINANCEMENT**

La Ville peut choisir le mode de financement qui lui convient le mieux pour procéder au paiement des coûts qui lui incombent, que ce soit par une taxe d'amélioration locale, un ou des règlements d'emprunt applicables à l'ensemble de son territoire ou aux seuls propriétaires riverains selon le cas, ou par tout autre moyen qu'elle juge opportun, le tout sujet aux dispositions des lois applicables en la matière.

Lorsque l'option d'un règlement d'emprunt est choisie par la Ville, sa responsabilité se limite à adopter un tel règlement et à le soumettre aux approbations requises. La Ville n'assume pas de responsabilité en raison de la non-approbation d'un règlement d'emprunt qui l'amène à suspendre ou à ne pas donner suite à une demande qu'elle aurait acceptée, qu'un protocole d'entente ait été conclu ou non.

La Ville peut, à son entière discrétion, décider d'assumer le financement et/ou la réalisation de certains travaux municipaux dans le cadre de la négociation avec le promoteur. La participation financière de la Ville et les modalités applicables doivent se retrouver dans le protocole d'entente. La résolution du conseil approuvant le protocole d'entente doit faire mention de cette participation financière, s'il y a lieu.

### **ARTICLE 22 COUCHE D'USURE**

La Ville assume les frais pour la couche d'usure de béton bitumineux d'une épaisseur de 40 mm dans un délai maximum de quatre (4) ans suite à la deuxième acceptation provisoire des travaux.

## **SECTION 7 GARANTIE DE RÉALISATION**

### **ARTICLE 23 EXIGENCES RELATIVES À LA GARANTIE D'EXÉCUTION**

Le promoteur doit fournir, à la Ville, une garantie de réalisation visant l'ensemble des éléments prévus au protocole d'entente et excluant toute garantie exigée en vertu d'un autre règlement et prenant l'une ou plusieurs des formes suivantes :

1. Une lettre de garantie irrévocable et inconditionnelle;
2. Un cautionnement d'exécution de contrat;
3. Un chèque visé ou traite bancaire;

La garantie de réalisation doit être à un montant équivalent à 30 % de l'estimation des coûts des travaux municipaux incluant les taxes applicables. Cette garantie pourra être dégrévée progressivement à l'exécution des travaux prévus au protocole d'entente et sera remise au promoteur lors de la première acceptation provisoire et ce, si les travaux sont exécutés à la satisfaction du Directeur des infrastructures et immobilisations. En contrepartie, la Ville conserve une garantie équivalent à 10 % des coûts des travaux municipaux incluant les taxes applicables. Cette garantie sera conservée jusqu'à l'acceptation finale des travaux et à l'acquisition de la rue par la Ville.

La garantie de réalisation doit être émise, en faveur de la Ville, par une institution légalement autorisée pour se faire dans la province de Québec.

La lettre de garantie ou le cautionnement d'exécution de contrat doit indiquer une date d'échéance selon les modalités prévues au protocole d'entente.

La garantie de réalisation peut être modifiée durant l'exécution des travaux municipaux selon les modalités prévues au protocole d'entente.

## **SECTION 8 AUTORISATION DE PROLONGEMENT D'INFRASTRUCTURES**

### **ARTICLE 24 ÉMISSION DE L'AUTORISATION**

Le début des travaux municipaux est autorisé par la délivrance d'une autorisation de prolongement d'infrastructures. Une autorisation de prolongement d'infrastructures peut être délivrée pour l'ensemble du projet, par phase ou par partie de phase, selon le cas. Le Directeur de l'aménagement urbain et de l'environnement procède à une analyse complète de tous les documents prévus au présent règlement remis par le promoteur avant toute délivrance d'une autorisation de prolongement d'infrastructures.

### **ARTICLE 25 DOCUMENTS REQUIS POUR L'ÉMISSION DE L'AUTORISATION**

Le promoteur qui désire obtenir l'autorisation doit remettre au Directeur de l'aménagement urbain et de l'environnement les documents suivants pour l'ensemble du projet, de la phase ou de la partie de phase, selon l'autorisation de prolongement d'infrastructures demandée et à moins d'indication contraire dans le présent règlement :

1. Une copie des approbations exigées en vertu du protocole d'entente;
2. Une copie des plans et devis de génie civil exigés en vertu du présent règlement dans leur version « émis pour construction » dans les formats suivants :
  - a) Deux copies en format papier signées et scellées par l'ingénieur concepteur, l'une des 2 copies doit être pliée;
  - b) Une copie en format numérique « portable document format » (PDF) signée et scellée par l'ingénieur concepteur;
  - c) Une copie papier et une copie en format numérique « portable document format » (PDF) du devis dans sa version « émis pour construction » signées et scellées par l'ingénieur concepteur;
  - d) Une copie du fichier AutoCAD (format numérique DWG);

- e) Une confirmation du paiement des taxes municipales et scolaires;
- f) Une preuve d'assurance de chantier;
- g) Une preuve d'assurance responsabilité civile globale de chantier de cinq millions de dollars (5 000 000\$) et un avenant selon lequel la Ville est désignée comme assurée nommée;
- h) Un estimé préparé par l'ingénieur concepteur du projet et signé par ce dernier et approuvé par le Directeur des infrastructures et immobilisations;
- i) Une copie de la soumission de l'entrepreneur et de sa licence;
- j) Une copie du cautionnement d'exécution de l'entrepreneur;
- k) Un calendrier (échancier) des travaux municipaux;
- l) Une liste des sous-traitants, copie de leur licence et une description des travaux effectués par ces sous-traitants;
- m) Une copie de l'avis d'ouverture de chantier auprès de la Commission des normes, de l'équité, de la santé et de la sécurité au travail (CNESST) et de la demande d'identification du chantier auprès de la Commission de la construction du Québec (CCQ);
- n) Une garantie de réalisation prévue à la section 7 du présent règlement;
- o) Les autorisations requises par les autorités compétentes, notamment celles de la Municipalité régionale de comté (MRC) et celles prévues à la Loi sur la qualité de l'environnement du Québec et une permission de voirie émis par le ministère des Transports du Québec (MTQ), s'il y a lieu ;
- p) Tout autre document exigé par l'entente, s'il y a lieu.

## **SECTION 9 SURVEILLANCE ET CONFORMITÉ DES TRAVAUX**

### **ARTICLE 26 MANDATS**

La Ville est responsable de la surveillance des travaux municipaux, du contrôle qualitatif des matériaux et/ou de la surveillance environnementale durant les mandats. Le promoteur doit informer la Ville de tous les mandats octroyés à des professionnels et en lien avec les travaux visés par le protocole.

### **ARTICLE 27 CONFORMITÉ DES TRAVAUX**

Les travaux municipaux assumés par le promoteur doivent être réalisés en conformité avec les indications spécifiques des plans et devis préparés par l'ingénieur concepteur et les directives de changement émanant de l'ingénieur chargé de la surveillance des travaux municipaux, approuvées par le Directeur des infrastructures et des immobilisations de la Ville.

L'ingénieur chargé de la surveillance des travaux municipaux devra remettre, au Directeur de l'aménagement urbain et de l'environnement, une copie de l'attestation de conformité des travaux municipaux assujettis à la Loi sur la qualité de l'environnement exigée par le ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques (MELCC).

### **ARTICLE 28 PREMIÈRE ACCEPTATION PROVISOIRE**

Dans les quinze (15) jours qui suivent le parachèvement, entre autres, des travaux de fondation, de pose du système d'éclairage et des conduites d'aqueduc et d'égout sanitaire et pluvial, le Service des infrastructures et

immobilisations examine ceux-ci en vue de la première acceptation provisoire. L'examen des travaux a lieu en présence de l'entrepreneur et l'ingénieur, qui doivent aviser le Directeur des infrastructures et immobilisations au moins 72 heures avant l'examen des travaux. En cas d'absence de l'entrepreneur et de l'ingénieur ou de son délégué à l'examen des travaux, mention est faite dans le rapport et la Ville procède audit examen. Si les travaux sont jugés complets et satisfaisants par la Ville pour la première acceptation provisoire, le promoteur est avisé par écrit par le Directeur des infrastructures et immobilisations.

## **ARTICLE 29 DEUXIÈME ACCEPTATION PROVISOIRE**

Dans les quinze (15) jours qui suivent le parachèvement des travaux de bordures de béton, de la couche de base de béton bitumineux, de l'éclairage public et de tous les autres travaux prévus au protocole d'entente, la Ville examine ceux-ci en vue de la deuxième acceptation provisoire. Les travaux mentionnés doivent être exécutés dans un délai maximum d'un (1) an suite à la première acceptation provisoire. L'examen des travaux a lieu en présence de l'entrepreneur et l'ingénieur, qui doivent aviser le Directeur des infrastructures et immobilisations au moins 72 heures avant l'examen des travaux. En cas d'absence de l'entrepreneur et de l'ingénieur ou de son délégué à l'examen des travaux, mention est faite dans le rapport et la Ville procède audit examen. Si les travaux sont jugés complets et satisfaisants par la Ville pour la deuxième acceptation provisoire le promoteur est avisé par écrit par le directeur des infrastructures et immobilisations.

## **ARTICLE 30 ACCEPTATION FINALE**

À l'expiration de la période de garantie mentionnée à la section 7, une inspection des travaux à accepter est faite par le Service des infrastructures et immobilisations, conjointement avec l'entrepreneur et le promoteur. Si requis, ces derniers doivent exécuter les réparations jugées nécessaires pour permettre l'acceptation finale et la remise de retenue mentionnée à la section 7. Par la suite, le Directeur des infrastructures et immobilisations transmet par écrit l'acceptation des travaux au promoteur, le cas échéant. Le promoteur devra avoir satisfait aux exigences prévues au protocole d'entente pour obtenir la remise finale. L'ingénieur chargé de la conception des travaux doit également transmettre à la Ville l'attestation (ou certificat) de conformité des travaux préalablement à l'acceptation finale des travaux.

À défaut de la part de l'entrepreneur ou du promoteur de se conformer aux recommandations du Service des infrastructures et immobilisations, la Ville aura le droit de faire exécuter les travaux requis et de payer ces travaux à même la retenue et dans le cas où ce montant serait insuffisant, de prendre les procédures légales pour réclamer contre ledit entrepreneur ou promoteur la différence entre ledit montant et le coût des travaux.

## **ARTICLE 31 NON-RESPECT DES DÉLAIS DE RÉALISATION**

Les travaux de première étape de chacune des phases identifiées au protocole d'entente doivent avoir fait l'objet d'une réception provisoire dans un délai de vingt-quatre (24) mois suivant la délivrance de l'autorisation de prolongement d'infrastructures à défaut de quoi le protocole d'entente peut faire l'objet d'une résiliation unilatérale par la Ville sur transmission d'un simple avis écrit au promoteur par le Directeur de l'aménagement urbain et de l'environnement.

Advenant le cas où les travaux municipaux visés par le protocole d'entente sont débutés et n'ont fait l'objet d'aucune réception provisoire mais qu'ils ne sont pas menés avec diligence, la Ville peut, à son entière discrétion, recourir à la garantie prévue à la section 7 ou par résolution de son conseil, adopter toute autre mesure pour pallier ce défaut. Pour ce faire, la Ville doit envoyer, trente (30) jours avant l'expiration du délai de vingt-quatre (24) mois suivant l'émission de l'autorisation de prolongement d'infrastructures, un avis écrit au promoteur décrivant le défaut et la mesure choisie par la Ville pour pallier ce défaut.

Le conseil, peut également, à son entière discrétion, adopter une nouvelle résolution autorisant la signature d'un nouveau protocole d'entente avec ou sans modification. Cette nouvelle résolution demeure valide pour le même délai de rigueur.

## **SECTION 10 ACCÈS AUX PROPRIÉTÉS**

### **ARTICLE 32 AMÉNAGEMENTS**

L'aménagement des accès aux propriétés, comprenant le déblai ou le remblai, la mise en parterre, la fondation, la coupe des bordures et le pavage des entrées privées jusqu'à la ligne d'emprise publique, lorsque requis par la réglementation en vigueur, de même que les ponceaux, lorsque requis sous les entrées privées, sont aux frais des promoteurs concernés.

### **ARTICLE 33 REMISE EN ÉTAT**

Le promoteur s'engage à réparer ou à compléter, à ses frais, les surfaces gazonnées exécutées par les propriétaires riverains, pour la partie située dans l'emprise publique. Les travaux doivent se faire de façon à assurer un raccordement harmonieux. Le promoteur devra aussi remettre en état tout dommage qu'il aurait causé sur les propriétés privées situées à l'extérieur de l'emprise municipale et ce, à l'entière satisfaction du ou des propriétaires concernés.

### **ARTICLE 34 PAIEMENT DES TRAVAUX MUNICIPAUX**

Sauf indication contraire dans le présent règlement, les travaux municipaux, dont la responsabilité lui incombe en vertu du protocole d'entente intervenu, sont exécutés par le promoteur, et à sa charge. Les frais des travaux municipaux à la charge du promoteur couvrent tous les coûts engendrés par la mise en place de tels travaux nécessaires et indispensables à la desserte de son projet.

## **SECTION 11 MODALITÉ DE PARTAGE DES COÛTS**

### **ARTICLE 35 IDENTIFICATION DES BÉNÉFICIAIRES LORS DE TRAVAUX PROFITANT À D'AUTRES IMMEUBLES QUE CEUX DU PROJET DU PROMOTEUR (QUOTE-PART)**

Lorsque des travaux municipaux bénéficient à d'autres immeubles que ceux appartenant au promoteur, les bénéficiaires sont indiqués en annexe au protocole d'entente. Toutefois, aucune quote-part ne peut être perçue d'un

bénéficiaire à l'égard d'une infrastructure ou d'un équipement municipal qui fait l'objet d'une subvention en vertu d'un programme de subvention d'un gouvernement, d'un de ses ministres ou d'un organisme mandataire de l'État.

### **ARTICLE 36 AVIS AUX BÉNÉFICIAIRES**

Le promoteur doit fournir à la Ville, avant la conclusion et la signature d'un protocole d'entente, une preuve de la signification, par huissier ou par courrier recommandé ou certifié, d'un avis à chaque bénéficiaire visé par le protocole d'entente. Cet avis doit résumer les modalités applicables du présent règlement et celles à être prévues au protocole d'entente, qui concernent la quote-part.

### **ARTICLE 37 BASE DU CALCUL DES QUOTES-PARTS**

Le montant des quotes-parts est basé sur le coût total des travaux municipaux incluant les frais généraux mais excluant les taxes applicables. Le coût total doit équivaloir aux travaux municipaux installés et requis pour le type de rue, excluant les surdimensions et les surlargeurs, et ce, peu importe les diamètres et largeurs de chaussées construites. Si les quotes-parts sont payées avant la réception définitive des travaux municipaux, elles sont calculées sur les estimations des coûts des travaux municipaux incluant des frais généraux de dix pour cent (10%). Lors de la réception définitive des travaux municipaux, les montants des quotes-parts seront ajustés en conséquence des coûts réels en plus ou en moins.

### **ARTICLE 38 MÉTHODE DE CALCUL**

Les bénéficiaires devront participer au paiement des coûts relatifs aux travaux municipaux dont ils profitent et identifiés au protocole d'entente, leur quote-part étant calculée par la Ville selon la méthode de l'étendue en front de l'immeuble du bénéficiaire. Selon cette méthode, la quote-part d'un bénéficiaire équivaut au coût total des travaux municipaux déterminé conformément au présent règlement et assumé par le promoteur en vertu du protocole d'entente, multiplié par le résultat obtenu en divisant le nombre de mètres d'étendue en front de l'immeuble du bénéficiaire par le nombre total de mètres d'étendue en front de l'ensemble des immeubles desservis par une infrastructure ou un équipement municipal réalisé en application d'un protocole d'entente conclu en vertu du présent règlement. Dans le cas de lots d'angle ou transversaux, le protocole d'entente peut prévoir des modalités adaptées pour éviter que l'immeuble d'un bénéficiaire soit doublement assujéti.

### **ARTICLE 39 PAIEMENT DE LA QUOTE-PART**

La quote-part des travaux municipaux payable par les bénéficiaires est perçue par la Ville. À cet effet, la Ville expédie aux bénéficiaires, dans les soixante (60) jours suivant l'une des éventualités prévues ci-après, une facture selon les critères et modalités indiqués dans le protocole d'entente, réclamant le paiement de la quote-part. Celle-ci est exigible dans les trente (30) jours suivant l'envoi de la facture et porte intérêt et pénalité aux taux décrétés par résolution par le conseil pour toutes taxes, tarifs et créances dues à la Ville.

La quote-part et les intérêts encourus sont exigibles, sous réserve de toute taxation ou tarification applicable, lors du raccordement de l'immeuble d'un bénéficiaire à l'une ou l'autre des infrastructures des travaux municipaux ou lors de la délivrance d'un permis de construction, selon la première éventualité.

#### **ARTICLE 40 REMISE AU PROMOTEUR**

Sauf dans le cas d'une entente selon les portions imputables au financement effectué par la Ville, la quote-part, après déduction des frais de perception, est remise au promoteur ou à ses ayants droit dans les trente (30) jours de sa perception, et ce, au fur et à mesure du raccordement des immeubles des bénéficiaires aux travaux municipaux visés ou à un autre moment établi au protocole d'entente. Les frais de perception de la quote-part dus à la Ville s'établissent à deux pour cent (2%) du montant perçu d'un bénéficiaire.

Les quotes-parts qui, dans les dix (10) ans qui suivent la réception définitive des travaux municipaux, n'auront pas été payées par les bénéficiaires tels qu'ils sont décrits à l'intérieur du protocole d'entente, sont assumées par la Ville et remboursées au promoteur, sans considération de frais de perception ni d'intérêts à accroître. Les quotes-parts des immeubles assujettis seront exigées lors du raccordement d'un immeuble à l'une ou l'autre des infrastructures des travaux municipaux même après dix (10) ans de la réception définitive des travaux municipaux.

Nonobstant ce qui précède, la Ville peut conserver les sommes dues au promoteur tant qu'il n'a pas rempli toutes les conditions prescrites par le présent règlement et celles prévues au protocole d'entente.

#### **ARTICLE 41 LIBÉRATION DE LA VILLE**

La Ville peut se décharger de ses obligations prévues à la présente partie si le promoteur produit une preuve suffisante de l'existence d'une entente de partage des coûts entre lui-même et tous les bénéficiaires touchés par les travaux municipaux dans une entente conclue en vertu du présent règlement ou si le promoteur y renonce expressément.

### **SECTION 12 EXIGENCES SUPPLÉMENTAIRES ET AUTRES FRAIS**

#### **ARTICLE 42 AMÉNAGEMENT DES PARCS ET DES SERVICES DE PROXIMITÉ**

La Ville se réserve le droit dans le cadre du protocole d'entente d'exiger que le promoteur prenne à sa charge une partie ou la totalité des coûts relatifs à l'aménagement paysager de l'emprise publique, des ouvrages de rétention, des parcs et des pistes multifonctionnelles et que le promoteur cède à la Ville les immeubles requis pour les services de proximité à être compris dans le projet.

#### **ARTICLE 43 TRAVAUX D'ENTRETIEN DES INFRASTRUCTURES**

Le promoteur est responsable d'assurer l'exécution de tous les travaux d'entretien des infrastructures prévues au protocole d'entente. La Ville

devient responsable de l'entretien du réseau d'aqueduc, du réseau d'égout sanitaire, du réseau d'égout pluvial et ouvrages de contrôle des eaux et de la collecte des matières résiduelles au moment de la réception provisoire des travaux de première étape. Toutes les autres infrastructures demeurent de la responsabilité du promoteur jusqu'à leur cession en faveur de la Ville notamment le déneigement et le balayage des rues. Les travaux de réparation en cas de déficience ou de bris seront cependant réalisés par l'entrepreneur et ne sont pas considérés comme étant des travaux d'entretien. Les travaux d'entretien comprennent tous les travaux permettant d'assurer le bon fonctionnement de manière fiable des infrastructures construites.

#### **ARTICLE 44 TRAVAUX D'INFRASTRUCTURES HORS-SITE**

Tous les travaux de construction ou de mise à niveau du réseau d'aqueduc, du réseau d'égout sanitaire et du réseau d'égout pluvial nécessaires et indispensables à la desserte de l'ensemble du projet sont à la charge du promoteur. La Ville peut également exiger du promoteur le remboursement pour des travaux municipaux majeurs antérieurs à la date de réalisation du projet. Ces travaux comprennent les réseaux collectifs, de manière non-limitative, les intercepteurs sanitaires, les postes de pompage, les étangs d'épuration, les conduites de refoulement qui auront été planifiés afin de permettre la réalisation du projet du promoteur et qui auront été financés par les contribuables. A cette fin, le conseil doit adopter un règlement en vertu des dispositions du second paragraphe de l'article 145.21 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme pour identifier la zone où les immeubles sont assujettis à cette charge.

#### **ARTICLE 45 FRAIS GÉNÉRAUX**

L'ensemble des frais généraux ou administratifs et des services professionnels reliés à la réalisation d'un projet nécessitant l'implantation d'infrastructures et d'équipements publics incluant notamment : les études préparatoires, les plans et devis, les relevés d'arpentage et de topographie, les descriptions techniques, les avis techniques ou expertises, les frais de contrôle qualitatif des matériaux (laboratoires), de forage, de caractérisation environnementale ou de décontamination, les primes d'assurance et la surveillance des travaux municipaux sont assumés par le promoteur, le tout suivant les exigences de la Ville prévues au protocole d'entente. Si le promoteur omet ou refuse de signer une entente relative à des travaux municipaux, il demeure responsable des coûts mentionnés précédemment.

#### **ARTICLE 46 FRAIS DE NOTAIRE**

Les frais et honoraires du notaire se rattachant à la préparation, à la signature et à la publicité de tout acte de servitude ou de cession des immeubles ou des infrastructures à être municipalisées en vertu du protocole d'entente, sont assumés par le promoteur. Le choix du notaire appartient à la Ville.

Le promoteur assume également tous les autres frais et honoraires du notaire non prévus au présent règlement. Dans ce cas, le choix du notaire appartient au promoteur. Le promoteur doit, de manière non limitative, assumer les frais et honoraires du notaire liés à la création de servitude de conservation et de non-déboisement, à un changement de situation, notamment en ce qui a trait aux obligations envers son créancier hypothécaire, au changement de ce créancier ou aux relations de bon voisinage, avant ou durant l'exécution des travaux municipaux.

## **SECTION 13 CESSION**

### **ARTICLE 47 ACQUISITION DE LA RUE**

Le promoteur doit céder, pour une somme d'un dollar (1,00\$), les travaux municipaux à être municipalisés en vertu du protocole d'entente en faveur de la Ville lorsque toutes les obligations exigées en vertu du protocole d'entente sont complétées. Le certificat de réception définitive des travaux de première acceptation préliminaire et celui des travaux de deuxième acceptation préliminaire accompagnés de l'attestation de l'ingénieur chargé de la conception et de la conformité des travaux d'acceptation finale réalisés en relation avec les éléments du présent règlement et les normes municipales, le cas échéant, doivent être obtenus avant la cession en pleine propriété des travaux municipaux. Le cas échéant, la Ville accepte, par résolution du conseil, l'acquisition de la rue visée par les travaux.

Dans le cas des travaux municipaux situés à l'extérieur de l'emprise publique, les servitudes doivent être consentie, avec diligence, après l'émission du certificat de réception provisoire des travaux de première étape et l'obtention des descriptions techniques décrivant l'assiette des servitudes d'un minimum de trois (3) mètres de largeur de chaque côté des conduites.

## **SECTION 14 INFRACTIONS**

### **ARTICLE 48 INFRACTION AU RÈGLEMENT**

Toute personne qui enfreint les dispositions du présent règlement et les obligations découlant d'un protocole d'entente est passible, en outre du paiement des frais et des mesures de pénalité prévues à l'entente (non émission de permis ou certificat, retenue ou utilisation du cautionnement, etc.), d'une amende de :

1. 1 000 \$ pour une première offense si elle est une personne physique;
2. 2 000 \$ pour une première offense si elle est une personne morale;
3. 2 000 \$ pour toute récidive subséquente si elle est une personne physique;
4. 4 000 \$ pour toute récidive subséquente si elle est une personne morale.

Chaque jour pendant lequel une contravention au présent règlement dure et subsiste, constitue une infraction distincte et séparée.

## **SECTION 15 ABROGATION ET ENTRÉE EN VIGUEUR**

### **ARTICLE 49 ABROGATIONS**

Le présent règlement abroge et remplace le règlement municipal portant le numéro 1749 et tous ses amendements.

**ARTICLE 50 ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

---

**Sylvie Beauregard, Mairesse**

---

**Julie Lamarche, OMA, Greffière**



**Cowansville**

**CERTIFICAT**

**RÈGLEMENT NUMÉRO 1873**

**CONCERNANT LES ENTENTES RELATIVES À DES TRAVAUX MUNICIPAUX**

**AVIS DE MOTION DONNÉ LE 21 DÉCEMBRE 2020  
ADOPTION DU PREMIER PROJET LE 21 DÉCEMBRE 2020  
CONSULTATION ÉCRITE TENUE DU 15 JANVIER AU 1<sup>ER</sup> FÉVRIER 2021  
ADOPTÉ À LA SÉANCE DU 2 FÉVRIER 2021  
APPROBATION PAR LA M.R.C. BROME-MISSISQUOI LE 16 FÉVRIER 2021  
PUBLIÉ CONFORMÉMENT À LA LOI LE 5 MARS 2021**

---

**Sylvie Beauregard, mairesse**

---

**Julie Lamarche, OMA, greffière**