
**Règlement n° 2009-08 concernant les ententes
relatives à des travaux municipaux**

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité du Canton de Hatley estime qu'il est dans l'intérêt général de ses citoyens que des travaux municipaux soient à la charge des promoteurs;

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité du Canton de Hatley a cependant le devoir de veiller à ce que ces travaux soient exécutés conformément à la réglementation municipale et aux règles de l'art;

CONSIDÉRANT QUE les dispositions prévues aux articles 145.21 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q. c. A-19.1) permettent aux municipalités d'assujettir la délivrance de permis de construction, ou de lotissement, ou d'un certificat d'autorisation ou d'occupation à la conclusion d'une entente entre un promoteur et la municipalité portant sur la réalisation des travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux et sur la prise en charge ou le partage des coûts relatifs à ces travaux;

CONSIDÉRANT QUE le conseil désire contrôler les investissements en travaux d'infrastructures et obliger les promoteurs à signer une entente qui aura pour objet de les engager à payer eux-mêmes tout ou partie des coûts liés à ces travaux;

CONSIDÉRANT QUE dans la mesure où des tiers bénéficient des travaux, il est juste et équitable qu'ils participent dans le paiement des coûts;

CONSIDÉRANT QU'il est dans l'intérêt de la municipalité que certains travaux soient financés temporairement par la municipalité;

CONSIDÉRANT QU'est en vigueur sur le territoire de la municipalité le Règlement n° 2006-06 concernant les ententes relatives à des travaux municipaux;

CONSIDÉRANT QU'il y a lieu de remplacer ce règlement par le présent règlement;

CONSIDÉRANT QU'un avis de motion a été donné le 1^{er} octobre 2009 à une séance du conseil;

EN CONSÉQUENCE, à une assemblée du conseil tenue le 2 novembre 2009 au lieu habituel des délibérations du conseil, sur proposition régulière il est résolu que le conseil décrète ce qui suit :

Article 1. Préambule

1.1. Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

Article 2. Titre et numéro du règlement

2.1. Le présent règlement est intitulé « *Règlement n° 2009-08 concernant les ententes relatives à des travaux municipaux* ».

Article 3. Définition

3.1. Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par :

3.1.1. **Bénéficiaire** : Toute personne autre que la municipalité et le promoteur dont le nom est inscrit au rôle d'évaluation comme propriétaire, au moment où une somme exigible en vertu du présent règlement devient payable, d'un immeuble situé à l'intérieur du périmètre décrit dans une entente conclue aux termes du présent règlement et en bordure des travaux réalisés en vertu de cette entente;

- 3.1.2. **Coût des travaux municipaux** : Tous les déboursés directs et indirects encourus pour l'exécution des travaux municipaux incluant notamment, dans la mesure où ils sont applicables :
- 3.1.2.1. Les déboursés encourus pour les travaux exécutés dans les passages piétonniers entre deux rues incluant ceux des conduites d'égouts domestiques ou pluviaux et d'aqueduc;
 - 3.1.2.2. Les déboursés reliés aux travaux exécutés pour drainer adéquatement les rues;
 - 3.1.2.3. Le coût des travaux pour fermer une boucle du réseau d'aqueduc;
 - 3.1.2.4. Les déboursés pour les travaux pour raccorder les nouvelles infrastructures aux infrastructures existantes;
 - 3.1.2.5. Les frais reliés à tout règlement d'emprunt et au financement temporaire et permanent, notamment les intérêts payables au prêteur;
 - 3.1.2.6. Les frais contingents;
- 3.1.3. **Frais contingents** : Les frais contingents sont les frais reliés aux honoraires et autres dépenses pour les services d'ingénieurs, architectes, conseillers juridiques, conseillers en gestion de projet, arpenteurs-géomètres, comptables, experts-conseils et autres professionnels pour l'arpentage, les relevés, les études, les investigations géotechniques, la préparation des plans, devis et cahier de charges des ouvrages et la préparation des documents d'appel d'offres, les documents légaux, la coordination et la surveillance du projet, la vérification comptable, le prélèvement et l'analyse des échantillons et les résultats provenant de forage et de sondage pour l'analyse des sols et le contrôle de la qualité et tous les frais d'acquisition de tout immeuble et de tout droit réel;
- 3.1.4. **Promoteur** : Toute personne physique ou morale qui est propriétaire ou copropriétaire d'au moins 75 % de la superficie des terrains à l'intérieur du périmètre du projet de développement;
- 3.1.5. **Secteur de raccordement** : Secteur de la municipalité situé entre les terrains propriété du promoteur ou en face des terrains de ce dernier et tout secteur existant à partir duquel les services seront prolongés;
- 3.1.6. **Surdimensionnement d'une conduite** : Le surdimensionnement des conduites d'aqueduc ou d'égouts pluviaux ou domestiques requis pour desservir un périmètre plus vaste que celui prévu au projet du promoteur;
- 3.1.7. **Surlargeur d'une voie de circulation** : La surlargeur d'une voie de circulation requise pour desservir un périmètre plus vaste que celui prévu au projet du promoteur;
- 3.1.8. **Travaux municipaux** : Tous travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements tels :
- 3.1.8.1. La construction des conduites d'aqueduc, d'égouts domestiques et pluviaux, ainsi que tous les équipements connexes requis, incluant les postes de surpression, les stations de pompage, les bornes à incendie et autres équipements similaires;
 - 3.1.8.2. La construction des entrées de service pour les conduites mentionnées au paragraphe précédent jusqu'à la ligne de propriété des immeubles riverains à la voie de circulation;
 - 3.1.8.3. Les travaux d'excavation, de dynamitage, de déboisement, de remblai et d'enlèvement de la terre arabe;

- 3.1.8.4. La construction des voies de circulation;
 - 3.1.8.5. L'exécution des travaux de terrassement;
 - 3.1.8.6. La construction des trottoirs et des bordures des voies de circulation;
 - 3.1.8.7. La construction de la fondation de la voie de circulation et la mise en place de la couche de béton bitumineux la recouvrant;
 - 3.1.8.8. Les travaux d'utilité publique.
- 3.1.9. **Travaux d'utilité publique** : Tous les travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements reliés aux services d'utilité publique, tels l'électricité, le gaz, la téléphonie, la câblodistribution.
- 3.1.10. **Voie de circulation** : Toute structure ou tout endroit affecté à la circulation des véhicules et des piétons, notamment une route, une rue, une ruelle, un trottoir, un sentier de piétons ou une piste cyclable.

Article 4. Pouvoir discrétionnaire de la municipalité

- 4.1. Le conseil municipal conserve en tout temps le pouvoir discrétionnaire qui lui est donné par la loi de conclure ou de refuser de conclure avec un promoteur une entente pour la réalisation de travaux municipaux.
- 4.2. Lorsque la municipalité accepte, suite à la demande d'un promoteur, de permettre la réalisation de travaux municipaux dans le cadre du présent règlement, les conditions applicables sont celles énoncées au présent règlement.
- 4.3. Le présent règlement n'a pas pour effet de limiter les pouvoirs que la municipalité détient par ailleurs en vertu du *Code municipal du Québec* ou de toutes autres dispositions législatives de réaliser par elle-même des travaux d'aqueduc, d'égout sanitaire, d'égout pluvial, de voirie, de bordure de rue, d'éclairage, de pavage, travaux d'utilité publique et autres travaux publics de même nature.
- 4.4. De plus, le présent règlement n'a pas pour effet d'empêcher la municipalité de réaliser des travaux municipaux semblables ou identiques à ceux visés par une demande de promoteur; le conseil à l'égard de pareils travaux municipaux peut, à tous égards, exercer les pouvoirs discrétionnaires que lui confère le *Code municipal du Québec* et les autres dispositions législatives habilitantes.

Article 5. Interdictions

- 5.1. Lorsque des travaux de construction ou des ouvrages de toute nature ne peuvent être réalisés en vertu des règlements d'urbanisme de la municipalité sans que le terrain sur lequel la personne veut réaliser son projet soit desservi ou soit adjacent à des travaux municipaux, il est interdit de réaliser des travaux de construction ou des ouvrages de toute nature, sur ce terrain, sans qu'au préalable une entente portant sur la réalisation des travaux municipaux pertinents et sur la prise en charge ou le partage des coûts relatifs à ces travaux ait été conclue entre la municipalité et la personne qui veut réaliser un projet.
- 5.2. 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 la personne qui veut réaliser un projet.
- 5.3. Les interdictions mentionnées aux articles 5.1 et 5.2 ne s'appliquent pas à la municipalité.

Article 6. Conditions préalables

- 6.1. Aucun permis de construction à l'égard de tous travaux de construction, ni aucun certificat d'autorisation à l'égard de tous ouvrages, mentionnés aux articles 5.1 et 5.2 ne peuvent être délivrés sans qu'au préalable une entente portant sur la réalisation des travaux municipaux pertinents et sur la prise en charge ou le partage des coûts relatifs à ces travaux, n'ait été conclue entre une personne qui veut réaliser un projet et la municipalité.
- 6.2. L'obligation d'obtenir un permis au préalable prescrit à l'article 6.1 ne s'applique pas à la municipalité.

Article 7. Infrastructures et équipements hors site

- 7.1. Cette entente peut porter aussi sur des infrastructures et des équipements, peu importe où ils se trouvent, pourvu que les immeubles qui sont destinés à desservir, soient situés sur le territoire de la municipalité; elle s'applique, notamment aux infrastructures à réaliser dans un secteur de raccordement.

Article 8. Conclusion d'une entente

- 8.1. Tout promoteur qui désire conclure une entente avec la municipalité doit respecter les exigences contenues au présent règlement.

Article 9. Procédures à suivre

- 9.1. Le promoteur qui désire conclure une entente avec la municipalité relativement à des travaux municipaux, doit suivre la procédure décrite aux articles 9.1.1, 9.1.2, 9.1.3, 9.1.4, 9.1.5, 9.1.6 et 9.1.7 inclusivement.
 - 9.1.1. Le promoteur doit déposer à la municipalité les documents suivants :
 - 9.1.1.1. Une lettre adressée au conseil expliquant le projet;
 - 9.1.1.2. Un plan délimitant les terrains faisant l'objet du projet et définissant le périmètre de ce projet;
 - 9.1.1.3. Une description du nombre et du type de construction projetée à l'intérieur du périmètre du projet;
 - 9.1.1.4. Un plan projet de lotissement indiquant le nom des propriétaires actuels de chaque terrain à l'intérieur du périmètre du projet;
 - 9.1.1.5. L'offre de service de la part d'une firme d'ingénieurs-conseils décrivant les coûts et les étapes à franchir et leurs échéances afin de réaliser le projet comprenant la préparation des plans préliminaires, des plans du périmètre du projet, des plans de drainage, du devis, des plans de construction, la surveillance, la réalisation des travaux et tous les éléments requis pour parvenir à l'acceptation finale du projet et les plans tels que construits;
 - 9.1.1.6. Une démonstration que le projet respecte en tout point les normes édictées aux règlements adoptés par la municipalité, notamment les règlements adoptés en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q. c. A-19.1).

- 9.1.2. Suite à l'étude des documents, le conseil détermine s'il est à propos de permettre au promoteur d'aller de l'avant dans son projet; si le conseil estime qu'il est à propos d'aller plus loin dans le projet, il accepte la firme d'ingénieurs proposée ou indique au promoteur le nom d'une firme d'ingénieurs acceptable et autorise le promoteur à procéder à l'étape de la préparation des plans préliminaires, avec l'ingénieur agréé ou l'ingénieur désigné.
- 9.1.3. Le promoteur doit, dans les 60 jours de la décision du conseil d'aller de l'avant, produire à la municipalité, s'il y a lieu, les informations et documents suivants :
- 9.1.3.1. Des plans et devis préliminaires des infrastructures et équipements municipaux à construire à l'intérieur du périmètre du projet et toutes les études pouvant être requises en vertu des lois et règlements en matière d'environnement;
- 9.1.3.2. Un plan rapport sur les impacts des cours d'eau en aval du projet et un plan démontrant les cours d'eau, les zones humides situés à l'intérieur du plan périmètre et les diamètres des ponceaux d'entrées
- 9.1.3.3. Un estimé des coûts des travaux selon la description suivante :
- (a) Le coût pour le service d'aqueduc;
 - (b) Le coût pour le service d'égout domestique;
 - (c) Le coût pour le service d'égout pluvial;
 - (d) Le coût pour le drainage du secteur;
 - (e) Le coût pour la construction de la voie de circulation;
 - (f) Le coût pour le revêtement de la voie de circulation (incluant les bordures, les trottoirs et autres ouvrages);
 - (g) Le coût des surlargeurs de la voie de circulation ou du surdimensionnement des conduites, s'il y a lieu;
 - (h) Le coût de construction des systèmes d'éclairage;
 - (i) Le coût pour les travaux d'utilité publique;
 - (j) Les frais contingents;
 - (k) Tous autres coûts, directs ou indirects, pour réaliser le projet.
- 9.1.4. Après que le promoteur aura franchi l'étape indiquée à l'article 9.1.3, le conseil analyse le projet.
- 9.1.5. Dans les 60 jours du moment où les documents mentionnés à l'article 9.1.3 ont été produits au conseil, le conseil statue sur la demande en :
- 9.1.5.1. refusant le projet tel que soumis ou
 - 9.1.5.2. acceptant le projet avec ou sans modification
 - 9.1.5.3. mise en marche de l'approbation de la demande de règlement d'emprunt
- 9.1.6. Le promoteur qui désire réaliser son projet tel qu'accepté par le conseil doit produire à la municipalité les informations et documents suivants :

- 9.1.6.1. les plans et devis définitifs révisés par le directeur des travaux publics avec modifications tel que décrit à l'article 9.1.5.2 des infrastructures et équipements municipaux à construire à l'intérieur du périmètre du projet et les autorisations requises en regard aux exigences des lois et règlements en matière d'environnement;
- 9.1.6.2. la soumission déposée et acceptée par le promoteur pour la réalisation des travaux;
- 9.1.6.3. le nom, une description de l'expérience et le certificat de qualification de l'entrepreneur retenu pour les travaux;
- 9.1.6.4. la ventilation du coût des travaux selon la description suivante:
 - (a) le coût pour le service d'aqueduc;
 - (b) le coût pour le service d'égout domestique;
 - (c) le coût pour le service d'égout pluvial;
 - (d) le coût pour la construction de la voie de circulation;
 - (e) le coût pour le revêtement de la voie de circulation (incluant les bordures, les trottoirs et autres ouvrages);
 - (f) le coût d'éclairage;
 - (g) le coût pour les infrastructures et équipements reliés à l'électricité, au gaz, à la téléphonie, à la câblodistribution ou à tout autre service d'utilité publique ventilé distinctement;
 - (h) le coût des surlargeurs de la voie de circulation ou du surdimensionnement des conduites, s'il y a lieu;
 - (i) les frais contingents;
 - (j) tous les autres coûts, directs ou indirects, pour réaliser le projet.
- 9.1.6.5. le tableau des échéanciers en vue de la réalisation des travaux de construction, des infrastructures et des équipements municipaux;
- 9.1.6.6. les garanties mentionnées à l'article 18;
- 9.1.6.7. une ventilation des coûts selon qu'ils seront mis à la charge du promoteur, de la municipalité et des bénéficiaires;
- 9.1.6.8. un plan préparé par un arpenteur-géomètre montrant la ou les rues projetées et les travaux d'infrastructure municipale à effectuer, y compris les servitudes nécessaires à la réalisation des travaux;
- 9.1.6.9. une demande d'opération cadastrale présentée conformément au règlement de lotissement de la municipalité à l'égard des rues projetées et des terrains situés en bordure des rues projetées qui respecte les normes édictées dans ce règlement;
- 9.1.6.10. les titres de propriété du terrain visé par la demande, accompagnés d'une lettre d'un notaire attestant que le promoteur est bel et bien propriétaire du terrain et que le terrain est franc et quitte de tout privilège, hypothèque ou autre charge;
- 9.1.6.11. Si le promoteur ne peut pas produire les documents mentionnés au paragraphe 9.1.6.10, joindre à sa demande un acte notarié en vertu duquel le propriétaire du terrain visé par la demande promet de céder, franc et quitte de tout privilège, hypothèque ou autre charge, au promoteur l'immeuble en question au plus tard 90 jours après la conclusion d'une entente en vertu du présent règlement ou, le cas échéant, si le titre n'est pas franc et quitte, joindre à sa demande une promesse en vertu de laquelle tout tiers s'engage à donner quittance au promoteur relativement à tous droits réels au plus tard 90 jours après la conclusion d'une entente en vertu du présent règlement;

- 9.1.6.12. lorsque le projet prévoit que des travaux seront réalisés sur un terrain dont le requérant n'a pas besoin d'être le propriétaire, joindre à sa demande un acte notarié en vertu duquel le promoteur détient tous droits de superficie, toutes servitudes et tous droits réels lui permettant de réaliser les travaux projetés sur ce terrain et d'y entretenir les ouvrages qui y seront réalisés, accompagné d'une lettre d'un notaire attestant que le promoteur détient de tels droits et que ces droits sont cessibles à la municipalité;
- 9.1.6.13. lorsque des servitudes devront être acquises pour permettre la jouissance pleine et entière des travaux et des ouvrages, notamment celles relatives à l'écoulement des eaux et à l'accès pour l'entretien des ouvrages, joindre à sa demande un acte notarié en vertu duquel tout tiers intéressé a cédé au promoteur de telles servitudes, accompagné d'une lettre d'un notaire attestant que le promoteur est bel et bien titulaire de telles servitudes et que ces servitudes sont cessibles à la municipalité;
- 9.1.6.14. si le promoteur ne peut pas produire les documents mentionnés aux paragraphes 9.1.6.12 et 9.1.6.13, joindre à sa demande un acte notarié en vertu duquel le propriétaire du terrain concerné promet de céder au promoteur au plus tard 90 jours après la signature d'une entente en vertu du présent règlement, tous droits de superficie, toutes servitudes et tous droits réels permettant de réaliser les travaux projetés sur ce terrain ou permettant la jouissance pleine et entière des travaux et des ouvrages, notamment toutes servitudes relatives à l'écoulement des eaux et à l'accès pour l'entretien des ouvrages, tous ces droits devant être cessibles à la municipalité;
- 9.1.6.15. compléter un projet d'entente qui doit être conforme aux exigences contenues au présent règlement;
- 9.1.6.16. une analyse et une attestation de l'ingénieur établissant que les installations actuelles de la municipalité sont suffisantes pour répondre aux besoins qui seront engendrés par les réseaux visés par le projet du promoteur;
- 9.1.6.17. une attestation de l'ingénieur démontrant à la municipalité que les servitudes nécessaires à la pleine jouissance des lieux ont été obtenues ou si aucune servitude n'a été obtenue qu'aucune telle servitude n'est nécessaire notamment toutes servitudes relatives à l'écoulement des eaux sur des terrains voisins;
- 9.1.7. Sur production de tous les documents mentionnés à l'article 9.1.6 et si le conseil accepte que le projet final tel que présenté soit réalisé, la municipalité conclut une entente avec le promoteur prévoyant toutes les modalités permettant la réalisation du projet.

Article 10. Approbations ministérielles ou autres

- 10.1. Toutes les obligations découlant d'une entente entre le promoteur et la municipalité sont conditionnelles à l'approbation des plans et devis par toutes les autorités compétentes notamment mais non limitativement, par le ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs et à toute autre approbation que les parties doivent obtenir, notamment à l'égard de tout règlement d'emprunt que la municipalité pourrait adopter; tant que toutes les approbations requises n'auront pas été obtenues, les travaux ne pourront pas débuter.

Article 11. Coûts mis à la charge et assumés par la municipalité

- 11.1. La municipalité assume le coût supplémentaire suite à son exigence que les dimensions des voies de circulation soient supérieures aux normes minimales qui suivent :
- 11.1.1. pour une rue locale, la largeur minimale est de 8,6 m de chaussée carrossable si le remblai est inférieur à 3,0 m et de 10 m minimale si le remblai est supérieur à 3,0 m;
 - 11.1.2. pour une collectrice, la largeur minimale est de 9,6 m de chaussée carrossable si le remblai est inférieur à 3,0 m et de 11,6 m minimale si le remblai est supérieur à 3,0 m (9,8 pi);
 - 11.1.3. pour une distributrice, la largeur minimale est de 11 m (34,5 pi) de chaussée carrossable;
 - 11.1.4. la surface de roulement du rond de virage dans un cul-de-sac doit avoir un diamètre de 25,0 m (82,0 pi). De plus le centre du rond de virage doit être complètement recouvert de surface de roulement.
- 11.2. La municipalité assume également le coût des surdimensionnements des conduites comme suit :
- 11.2.1. conduites d'aqueduc d'un diamètre de 150 mm;
 - 11.2.2. conduites d'égout domestique d'un diamètre supérieur à 250 mm;
 - 11.2.3. conduites d'égout pluvial d'un diamètre supérieur au besoin du projet global visé.
- 11.3 La municipalité assume également un montant additionnel déterminé comme suit ne dépassant pas un maximum de 25 000 \$ par terrain assujetti :

$$\frac{(A - B - C - D - E - F)}{2}$$

où :

- A = Le total des coûts des travaux municipaux
- B = Le total des frais contingents
- C = Le total des coûts reliés aux travaux de surdimensionnement
- D = Le total des coûts reliés aux surlargeurs d'une voie de circulation
- E = Le total des coûts reliés aux travaux d'utilité publique
- F = La part des bénéficiaires déterminée en vertu de l'article 12.

- 11.4. Le montant assumé par la municipalité en vertu de l'article 11.3 est financé à même un règlement d'emprunt de secteur assujettissant tous les terrains appartenant au promoteur au bénéfice desquels des travaux seront réalisés. Pour pourvoir aux dépenses engagées relativement aux intérêts et au remboursement en capital des échéances annuelles de l'emprunt, il sera, par le règlement en cause, imposé et il sera prélevé annuellement, durant le terme de l'emprunt, sur tous les immeubles appartenant au promoteur et bénéficiant des travaux, une taxe spéciale ou une compensation appropriée à la situation.

12. Coûts mis à la charge et assumés par les bénéficiaires

- 12.1. Tout bénéficiaire doit assumer sa part du coût des travaux à être installés en façade de sa propriété et ce coût est calculé comme suit :

$$\frac{(A - B) \times D}{C}$$

où :

- A= le total des coûts des travaux municipaux
- B= les coûts assumés par la municipalité en vertu des articles 11.1 et 11.2
- C= le frontage total des terrains en bordure desquels les travaux sont réalisés
- D= le frontage du terrain ou des terrains d'un bénéficiaire en bordure duquel les travaux sont réalisés

- 12.2. Toutefois, si dans le projet il se trouve des lots de coin, le frontage de chaque lot de coin dont il faut tenir compte pour déterminer la quote-part du bénéficiaire propriétaire de ce lot de coin, est égal au résultat obtenu en divisant par 2 le total des frontages de ce lot. Le montant correspondant à la réduction de frontage des lots de coin est réparti entre le promoteur et tous les bénéficiaires, y compris les bénéficiaires propriétaires de lots de coin, en appliquant les mêmes règles de répartition que celles appliquées entre eux pour déterminer la répartition initiale.

13. Coûts mis à la charge et assumés par le promoteur

- 13.1. Tous les coûts pour réaliser le projet sont mis à la charge du promoteur, sauf ceux mis à la charge de la municipalité et des bénéficiaires en vertu des articles 11 et 12.
- 13.2. Le promoteur doit assumer le coût total des travaux et les acquitter au complet; il n'a que le droit d'être remboursé des sommes qu'il a ainsi payées conformément à l'article 14.

14. Remboursement des coûts payés par le promoteur

- 14.1. Sur recommandation de la firme d'ingénierie, la municipalité rembourse progressivement au promoteur, en fonction de l'avancement des travaux jusqu'à concurrence de soixante-dix pourcent (70 %) des coûts mentionnés à l'article 11. Le montant de chacun des paiements à être effectués sera établi en proportion de la valeur de soixante-dix pourcent (70 %) des coûts assumés par la municipalité à l'article 11 eu égard à la valeur totale des travaux. La municipalité rembourse au promoteur le trente pourcent (30 %) résiduel des coûts mentionnés à l'article 11 soixante (60) jours après la réception provisoire des travaux.
- 14.2. La municipalité rembourse au promoteur les coûts mentionnés à l'article 12 (part des bénéficiaires) sept (7) mois après la réception provisoire des travaux.

15. Échéance des sommes payables par les bénéficiaires

- 15.1. La part qu'un bénéficiaire doit assumer en vertu de l'article 12 doit être payée à la municipalité lors de la demande de permis de construction mentionné à l'article 16; si un bénéficiaire débute des travaux sur un terrain assujéti sans obtenir le permis de construction prescrit à cette fin, la part que ce bénéficiaire doit assumer devient due *ipso facto* et la part due par ce bénéficiaire porte intérêt au taux de dix-huit pour cent (18 %) l'an à compter de cette date.
- 15.2. En tout état de cause, la part qu'un bénéficiaire doit assumer en vertu de l'article 12 devient payable à la municipalité, six (6) mois à la suite de la réception provisoire des travaux. À cette fin, la municipalité transmet un état de compte à chaque bénéficiaire n'ayant pas encore assumé sa part. L'état de compte indique le montant payable. Le montant est payable trente (30) jours après l'envoi du compte à cet effet.
- 15.3. Les articles 15.1 et 15.2 ne s'appliquent pas si la municipalité a décidé de financer par le biais d'un règlement d'emprunt les coûts mis à la charge des bénéficiaires en vertu de l'article 12 et que le règlement d'emprunt est en vigueur. En pareil cas, les coûts mis à la charge de l'ensemble des bénéficiaires sont répartis entre eux, imposés et prélevés selon les règles édictées au règlement d'emprunt.

16. Conditions préalables à l'émission d'un permis de construction

- 16.1. Aucun permis de construction relatif à tout projet de construction, de transformation, d'agrandissement ou d'addition de bâtiment, ne peut être émis à un bénéficiaire autre que le promoteur sans que le bénéficiaire ne paie, au préalable à la municipalité, cent pour cent (100 %) de la part qu'il doit payer en vertu de l'article 12.
- 16.2. L'article 16.1 n'a pas pour effet de restreindre les obligations découlant par ailleurs des articles 5 et 6, dans la mesure où ces articles sont applicables au projet de construction, de transformation, d'agrandissement ou d'addition de bâtiment.
- 16.3. L'article 16.1 ne s'applique pas si les coûts mis à la charge et assumés par les bénéficiaires en vertu de l'article 12 sont financés par le biais d'un règlement d'emprunt.

17. Interdiction

- 17.1. Il est interdit à un bénéficiaire de réaliser ou de faire réaliser des travaux de construction, de transformation, d'agrandissement ou d'addition de bâtiment, à l'intérieur du secteur décrit dans une entente conclue en vertu du présent règlement, sans qu'au préalable la part que ce bénéficiaire doit assumer en vertu de l'article 12 ne soit acquittée.
- 17.2. L'article 17.1 ne s'applique pas si les coûts mis à la charge et assumés par les bénéficiaires en vertu de l'article 12 sont financés par le biais d'un règlement d'emprunt.

18. Garantie du promoteur

- 18.1. Le promoteur doit, à la signature de l'entente, fournir à la municipalité une garantie d'exécution et une garantie des obligations de l'entrepreneur pour gages, matériaux et services correspondant chacune à 50 % du montant du contrat intervenu entre le promoteur et l'entrepreneur. Cette garantie doit être fournie soit sous forme de cautionnement par une compagnie d'assurance autorisée à se porter caution en vertu des lois du Québec et ayant une place d'affaires au Québec, par une coopérative de services financiers visée par la *Loi sur les coopératives de services financiers* (L.R.Q. c. C-67.3) ou par une banque au sens de la *Loi sur les banques* (L.C. 1991 C-46), soit sous forme de chèque visé, de mandat, de traite, d'obligations payables au porteur émises ou garanties par le gouvernement du Québec ou le gouvernement du Canada, et dont l'échéance ne dépasse pas cinq (5) ans.
- 18.2. Cette garantie doit notamment mais non limitativement couvrir pour le bénéfice de la municipalité, toute créance qui serait due à :
 - 18.2.1. tout sous-traitant de l'entrepreneur;
 - 18.2.2. 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 destinés exclusivement aux travaux prévus à l'entente à intervenir;
 - 18.2.3. tout fournisseur de matériaux spécialement préparés pour les travaux prévus à ladite entente;
 - 18.2.4. la Commission de la santé et de la sécurité du travail en ce qui concerne ses cotisations;
 - 18.2.5. tout professionnel qui a fourni des services dans le cadre de ladite entente.

- 18.3. Cette garantie demeure en vigueur jusqu'à ce que le promoteur ait fourni à la municipalité une preuve à l'effet que l'ouvrage est libre de toute dette et qu'il a observé toutes les prescriptions des autorités gouvernementales, et plus particulièrement les cotisations imposées en vertu de la *Loi sur les accidents du travail et les maladies professionnelles* (L.R.Q. chap. A-3.001), et que le conseil de la municipalité ait par résolution, accepté de façon provisoire les travaux.

19. Garantie de qualité

- 19.1. Le promoteur doit en vue de l'obtention de l'acceptation provisoire des travaux par la municipalité, déposer une lettre de garantie bancaire inconditionnelle et irrévocable garantissant la qualité des travaux pour une période s'étendant entre l'acceptation provisoire des travaux et un (1) an après l'acceptation définitive de ceux-ci par la municipalité égale à 5 % du coût des travaux; cette lettre de garantie bancaire pourra être remplacée par la remise d'un chèque visé, d'un mandat, d'une traite ou d'obligations payables au porteur émises ou garanties par le gouvernement du Québec ou le gouvernement du Canada, et dont l'échéance ne dépasse pas cinq (5) ans.
- 19.2. Ce montant est retenu par la municipalité jusqu'à l'adoption d'une résolution acceptant de façon finale les ouvrages, afin de couvrir tout défaut dans les obligations du promoteur ou de l'entrepreneur.

20. Secteurs assujettis

- 20.1. Toutes les zones décrites au plan de zonage faisant partie intégrante du règlement de zonage de la municipalité sont assujetties aux dispositions du présent règlement.

21. Construction applicable

- 21.1. Toutes les catégories de construction ou de travaux à l'égard desquels un permis de construction ou un certificat d'autorisation est requis en vertu des règlements d'urbanisme de la municipalité, notamment la réalisation de travaux municipaux sont assujettis au présent règlement.

22. Retrait

- 22.1. Le promoteur peut retirer sa demande en vue d'une entente avec la municipalité pour la réalisation des travaux municipaux en tout temps avant la conclusion d'une entente. Ce dernier doit en informer la municipalité par écrit.

23. Arrérages

- 23.1. Toute somme impayée par le promoteur ou par les propriétaires bénéficiaires porte intérêt au taux appliqué par la municipalité sur les arrérages de taxes.

24. Entente

- 24.1. L'entente à intervenir entre le promoteur et la municipalité doit prévoir, en plus des exigences stipulées au présent règlement, les dispositions suivantes:
- 24.1.1. le nom et la désignation des parties;
- 24.1.2. une description des travaux;
- 24.1.3. une pénalité journalière de 500 \$ pour le non-respect des échéances soumises par le promoteur relativement à la réalisation des travaux et acceptées par la municipalité;

24.1.4. une preuve d'une police d'assurance responsabilité pour un montant de un million de dollars (1 000 000 \$), afin de couvrir tous les risques inhérents lors de l'exécution des travaux prévus à l'entente. Cette police d'assurance doit être souscrite et maintenue en vigueur jusqu'à l'acceptation finale des travaux par la municipalité et comporter dans la police ou dans un avenant à cette fin, l'engagement suivant qui doit apparaître textuellement :

« Il est entendu et convenu que la section Déclarations de la police est amendée pour couvrir la réalisation de travaux municipaux au sens du Règlement concernant les ententes relatives à des travaux municipaux adopté par la Municipalité du Canton de Hatley. En rapport avec l'exécution du contrat, la limite de responsabilité est d'au moins un million de dollars (1 000 000 \$) et couvre de façon globale les réclamations pour blessures corporelles et les dommages matériels combinés. Sous réserve de la limite de responsabilité, l'assurance accordée par cette police s'applique à toutes actions intentées contre un assuré par un autre assuré ou par un employé de tout autre assuré, de la même façon et dans la même mesure que si une police distincte avait été émise à chacun d'eux. Il est entendu et convenu que la police est amendée pour que le délai entre l'avis et la date effective de l'annulation par l'assureur soit d'au moins trente (30) jours et que l'avis officiel soit adressé à la Municipalité du Canton de Hatley, 135 rue Main, North Hatley, province de Québec, JOB 2C0. »

24.1.5. un engagement du promoteur à l'effet qu'il tient la municipalité exempte de tout dommage causé aux personnes ou aux biens lors de l'exécution des travaux, résultant de la faute, de la négligence ou de l'imprudence des employés ou préposés de l'entrepreneur ou des sous-traitants engagés pour la réalisation des travaux prévus à l'entente;

24.1.6. un engagement de céder à la municipalité pour la somme nominale de 1 \$, les terrains sur lesquels les travaux seront réalisés, comprenant notamment les ouvrages y réalisés et toutes servitudes actives et autres droits réels nécessaires à la pleine jouissance des droits à conférer à la municipalité;

24.1.7. la détermination des coûts relatifs aux travaux mis à la charge du promoteur;

24.1.8. la détermination des coûts relatifs aux travaux mis à la charge de la municipalité;

24.1.9. la détermination des coûts relatifs aux travaux mis à la charge des bénéficiaires des travaux;

24.1.10. l'identification des immeubles qui assujettissent des bénéficiaires au paiement de coûts mis à leur charge en vertu du règlement;

24.1.11. l'énumération des garanties financières conformes au présent règlement fournie par le promoteur lors de la conclusion du contrat;

24.1.12. les modalités de remise par la municipalité au promoteur de la quote-part des coûts relatifs aux travaux payables par les bénéficiaires;

24.1.13. les modalités de remise par la municipalité au promoteur de la quote-part prise en charge par elle en vertu du présent règlement;

24.1.14. toutes autres modalités auxquelles les parties pourront convenir en fonction des besoins découlant de chaque cas.

25. Dispositions pénales

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

25.2. Si le contrevenant est une personne physique, il est passible, en cas d'une première infraction, d'une amende minimale de cinq cents dollars (500 \$) et d'une amende maximale de mille dollars (1 000 \$) et les frais pour chaque infraction.

- 25.3. Si le contrevenant est une personne morale, il est passible, en cas d'une première infraction, d'une amende minimale de mille dollars (1 000 \$) et d'une amende maximale de deux mille dollars (2 000 \$) et les frais pour chaque infraction.
- 25.4. En cas de récidive, si le contrevenant est une personne physique, l'amende minimale est de mille dollars (1 000 \$) et l'amende maximale est de deux mille dollars (2 000 \$) et les frais pour chaque infraction.
- 25.5. En cas de récidive, si le contrevenant est une personne morale, l'amende minimale est de deux mille dollars (2 000 \$) et l'amende maximale est de quatre mille dollars (4 000 \$) et les frais pour chaque infraction.
- 25.6. Si la contravention est continue, cette continuité constitue, jour par jour, des infractions distinctes.
- 25.7. Malgré les paragraphes qui précèdent, la municipalité peut exercer tous les recours nécessaires aux fins de faire observer les dispositions du présent règlement.

26. Abrogation

- 26.1. Le présent règlement abroge le règlement 2006-06. Toutefois, le règlement 2005-11 continue de s'appliquer à l'égard de toute entente conclue en vertu de ce règlement avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

27. Entrée en vigueur

- 27.1. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Pierre A. Levac, maire

Liane Breton, directrice générale

Avis de motion :	1 ^{er} octobre 2009
Adoption :	2 novembre 2009
Entrée en vigueur :	2 novembre 2009