

Municipalité de
SAINT-CHARLES-DE-BOURGET

RÈGLEMENT NUMÉRO 411.23
RÈGLEMENT CONCERNANT LES ENTENTES RELATIVES À DES
TRAVAUX MUNICIPAUX

RÉSOLUTION 195.24

ADOPTION DU RÈGLEMENT NUMÉRO 411.23 – RÈGLEMENT CONCERNANT LES ENTENTES RELATIVES À DES TRAVAUX MUNICIPAUX

Objet

Ce règlement a pour but d'assujettir la délivrance d'un permis de lotissement, de construction ou d'un certificat d'autorisation ou d'occupation, à la conclusion d'une entente, entre le requérant et la Municipalité, portant sur la réalisation de travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux et sur la prise en charge ou le partage des coûts relatifs à ces travaux.

Il a aussi pour but de déterminer les modalités et les exigences que doivent remplir le requérant qui désire conclure avec la Municipalité une entente relative à des travaux municipaux.

Préambule

Considérant que les dispositions prévues aux articles 145.21 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q. chap. A-19.1) permettent aux municipalités d'assujettir la délivrance de permis de construction ou de lotissement, ou de certificat d'autorisation ou d'occupation à la conclusion d'une entente entre un requérant 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 la Municipalité de Saint-Charles-de-Bourget désire assurer à sa population des services adéquats;

Considérant que la Municipalité de Saint-Charles-de-Bourget souhaite régir et planifier les développements effectués sur son territoire;

Considérant qu'il est nécessaire et de l'intérêt public de définir un cadre réglementaire concernant les ententes relatives à des travaux municipaux arrimée aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q. chap. A-19.1);

Considérant qu'un avis de motion a été donné à la séance régulière du Conseil municipal tenu le 4 décembre 2023 et qu'un projet de règlement a été déposé lors de la séance extraordinaire du 22 janvier 2024.

Il est proposé

Par le conseiller M. Jacques Gauthier, et secondé par M. Michel Néron, conseiller et résolu à l'unanimité que le Conseil, par la présente résolution, adopte le 2 avril 2024 règlement ci-après et portant le numéro 195.24 - Règlement concernant les ententes relatives à des travaux municipaux.

TABLE DES MATIÈRES

1. PRÉAMBULE	7
2. NUMERO ET TITRE DU RÈGLEMENT.....	7
3. DÉFINITIONS.....	7
4. APPLICATION DU RÈGLEMENT.....	13
4.1. Territoire assujetti.....	13
4.2. Construction et travaux assujettis	13
4.3. Pouvoir discrétionnaire de la Municipalité	13
4.4. Conditions préalables.....	14
4.5. Infrastructure et équipement hors site	14
4.6. Autorité responsable de l'application	14
4.7. Conclusion d'une entente.....	14
5. PROCÉDURE.....	15
5.1. Renseignements et documents requis	15
5.2. Analyse de la demande et approbation préliminaire du projet.....	16
5.3. Préparation des plans et devis par des professionnels	17
6. PROTOCOLE D'ENTENTE.....	19
6.1. Conclusion du protocole d'entente	19
6.1.1. Projet de protocole d'entente.....	19
6.1.2. Réception provisoire	19
6.1.3. Signature du protocole d'entente	20
6.1.4. Réalisation des travaux municipaux.....	20
6.1.5. Conclusion du protocole d'entente	20
6.2. Contenu du protocole d'entente	20
6.3. Documents requis avant la signature du protocole d'entente	21
7. ENTENTES PARTICULIÈRES (SURDIMENSIONNEMENT)	22
7.1. Entente.....	22
7.1.1. Surdimensionnement.....	22
7.1.2. Interprétation.....	23
7.2. Financement des travaux par la Municipalité.....	23
7.2.1. Choix du mode de financement	23
7.2.2. Règlement d'emprunt	23
8. AUTRES TRAVAUX FINANCÉS PAR LA MUNICIPALITÉ.....	24

9. GARANTIE DE RÉALISATION	24
10. PERMIS NÉCESSITANT LA CONCLUSION D'UNE ENTENTE	25
10.1. Nécessité d'un permis	25
10.2. Documents requis	25
10.3. Analyse et délivrance du permis	27
11. SURVEILLANCE ET CONFORMITÉ DES TRAVAUX.....	27
11.1. Contrôle et surveillance.....	27
11.2. Conformité des travaux.....	27
11.3. Certificat de réception provisoire et certificat de réception définitive	27
11.4. Attestation de conformité.....	27
12. ACCÈS AUX PROPRIÉTÉS	28
12.1. Aménagement des accès aux propriétés	28
12.2. Emprise publique	28
13. MODALITÉS DE PARTAGE DES COÛTS	28
13.1. Paiement des travaux municipaux	28
13.2. Travaux profitant à d'autres immeubles que ceux du projet du requérant (quote-part)	28
13.3. Aménagement des parcs et des services de proximité	29
13.4. Travaux d'entretien des infrastructures	29
13.5. Travaux d'infrastructure hors-site.....	29
13.6. Frais généraux	29
13.7. Frais de notaire	30
14. CESSION	30
15. INFRACTION PÉNALE	31
16. DISPOSITIONS TRANSITOIRES	31
17. ABROGATION.....	31
18. ENTRÉE EN VIGUEUR	33
ANNEXE A – PROTOCOLE D'ENTENTE-TYPE	34

1. PRÉAMBULE

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement et sert à en expliquer l'objet et la portée.

2. NUMERO ET TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est identifié par le numéro 411.23 et porte le titre de «Règlement concernant les ententes relatives à des travaux municipaux».

3. DÉFINITIONS

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.

Bénéficiaire

Une personne qui, sans être un requérant ou un titulaire au sens du présent règlement, est propriétaire d'un terrain 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 délivrée par une compagnie d'assurances détenant un permis pour opérer une assurance de garantie et faisant partie de la liste publiée par l'Autorité des marchés financiers, exigées afin de préserver le droit du titulaire 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 et faisant partie de la liste publiée par l'Autorité des marchés financiers exigée afin de préserver le droit de la Municipalité de procéder à l'exécution des travaux municipaux et de compléter les autres obligations contenues au protocole d'entente en cas de défaut du titulaire. Ce cautionnement doit garantir toutes les obligations du titulaire et non pas seulement celles se rapportant à l'exécution des travaux.

Emprise publique

Une bande de terrain appartenant ou destinée à appartenir à la Municipalité.

Entente ou protocole d'entente

Une entente au sens de l'article 145.21 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chap. 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 titulaire pour effectuer des travaux d'infrastructures relatifs à des travaux municipaux.

Ingénieur chargé de la surveillance

Un ingénieur, membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec, engagé par la Municipalité afin d'effectuer la surveillance des travaux municipaux.

Ingénieur concepteur

Un ingénieur, membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec, engagé par le requérant afin de produire tous les documents requis pour la réalisation des travaux municipaux.

Ouvrage de rétention

Ensemble des éléments de stockage des eaux de surface, enterrée ou à ciel ouvert, destinés à récupérer une partie des eaux de surface issues de surfaces imperméables créées pour les besoins d'aménagement.

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 municipal et déterminés sur le plan concept et les plans d'ingénierie fournis par le requérant.

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 (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 requérant et qui est encadré par un seul protocole d'entente dûment signé en vertu du présent règlement.

Requérant

Une personne, soit le propriétaire ou son mandataire, qui présente une demande de permis de lotissement ou de permis de construction 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.

Réseau d'égout sanitaire

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 et les conduites de refoulement situé 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, la station de pompage pluvial 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.), aussi désigné sous l'appellation « utilité publique ».

Rue

Une rue ou un chemin appartenant ou destinée à appartenir à la Municipalité.

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 Municipalité.

Société liée

Une société liée est définie comme suit :

- Si les deux sociétés sont contrôlées par la même personne ou le même groupe de personnes;
- Si chacune des sociétés est contrôlée par une personne et si la personne contrôlant l'une des sociétés est liée à la personne qui contrôle l'autre société;
- Si l'une des sociétés est contrôlée par une personne et si cette personne est liée à un membre d'un groupe lié qui contrôle l'autre société;
- Si l'une des sociétés est contrôlée par une personne et si cette personne est liée à chaque membre d'un groupe non lié qui contrôle l'autre société;
- Si l'un des membres d'un groupe lié contrôlant une des sociétés est lié à chaque membre d'un groupe non lié qui contrôle l'autre société;
- Si chaque membre d'un groupe non lié contrôlant une des sociétés est lié à au moins un membre d'un groupe non lié qui contrôle l'autre société.

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 requérant.

Surveillance

La surveillance en résidence complète des travaux municipaux assurée par un surveillant de chantier mandaté par la Municipalité et payé par le requérant.

Système d'éclairage

Un système public servant à l'éclairage, 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 et d'alimentation.

Titulaire

Une personne qui a conclu, avec la Municipalité, un protocole d'entente sur la réalisation de travaux municipaux, cette personne étant propriétaire du fond ou dûment mandatée par ce dernier.

Travaux de première étape

Les travaux relatifs aux infrastructures municipales suivantes : le réseau d'aqueduc, le réseau d'égout sanitaire, le réseau d'égout pluvial, le réseau de fossés ou de tranchées drainantes, la fondation de rue en pierre concassée, le drainage de celle-ci ainsi que le drainage requis hors-rue, le déboisement, les ouvrages nécessaires au contrôle de l'érosion des sols, les mesures de mitigation pour la protection de l'environnement préalables à l'exécution des travaux, les ouvrages de rétention, l'enfouissement du réseau d'utilités publiques, la pose de bornes et de repères géodésiques et l'installation de la signalisation. Les travaux de première étape comprennent également les conduites d'aqueduc, d'égout sanitaire et d'égout pluvial jusqu'à la limite de l'emprise publique et le poteau de service de l'aqueduc.

Travaux de deuxième étape

Les travaux relatifs aux infrastructures municipales suivantes : les bordures de rue, les passages à piétons, la décontamination de la fondation supérieure avant le pavage, la première couche de pavage, le système d'éclairage, les clôtures, les trottoirs, l'aménagement de la zone tampon, des espaces verts, des pistes multifonctionnelles et d'ouvrage d'atténuation de bruits, les dalles de casiers postaux et les feux de circulation.

Travaux de troisième étape

Les travaux relatifs aux infrastructures municipales suivantes : la deuxième couche de pavage (couche d'usure) et le marquage sur la chaussée.

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.

4. APPLICATION DU RÈGLEMENT

4.1. TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à toutes les zones comprises dans le territoire soumis à la juridiction de la Municipalité.

4.2. CONSTRUCTION ET TRAVAUX ASSUJETTIS

Le présent règlement s'applique à une construction ou à des travaux qui nécessitent la délivrance d'un permis de construction, de lotissement ou d'un certificat d'autorisation lorsque la construction ou les travaux visés par la demande de permis ou de certificat requièrent la réalisation de travaux municipaux.

4.3. POUVOIR DISCRÉTIONNAIRE DE LA MUNICIPALITÉ

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 et ce, dans l'intérêt public.

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.

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 municipaux de toute nature.

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 exercer les pouvoirs discrétionnaires que lui confèrent le Code municipal du Québec

et les autres dispositions législatives habilitantes.

4.4. CONDITIONS PRÉALABLES

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 requérant n'ait conclu préalablement avec la Municipalité une entente visée au présent règlement.

De plus, tous les travaux de raccordement aux services municipaux de la municipalité doivent faire l'objet au préalable d'une autorisation écrite de la Municipalité. La Municipalité 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.

4.5. INFRASTRUCTURE ET ÉQUIPEMENT HORS SITE

Une entente peut porter sur des infrastructures et des équipements, peu importe où ils se trouvent, pourvu que les immeubles qu'ils 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.

4.6. AUTORITÉ RESPONSABLE DE L'APPLICATION

L'application du présent règlement relève du fonctionnaire désigné pour l'application du règlement ou, à moins d'indication contraire, de toute personne désignée à cet effet par le conseil municipal.

4.7. CONCLUSION D'UNE ENTENTE

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

5. PROCÉDURE

5.1. RENSEIGNEMENTS ET DOCUMENTS REQUIS

Toute personne désirant obtenir de la Municipalité l'autorisation de réaliser des travaux municipaux doit en faire la demande en fournissant les documents suivants :

1. Le nom du requérant et les coordonnées des intervenants avec lesquels la Municipalité transigera dans le cadre du projet;
2. Les titres de propriété des immeubles (rues, terrains, pistes multifonctionnelles et parcs, etc.) qui font l'objet de la demande ainsi que de l'ensemble des terrains affectés directement par les travaux municipaux, établissant clairement que le requérant est propriétaire de ces immeubles (rues, pistes multifonctionnelles, etc.) ou est autorisé par le propriétaire à présenter une demande;
3. Une description des travaux à être réalisés incluant la manière dont sera raccordé le projet aux infrastructures existantes ou prévues;
4. Un plan concept sur lequel apparaissent les rues projetées, les subdivisions des terrains 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 Municipalité, les pistes multifonctionnelles et leurs usages, les limites des terrains boisés et les limites des phases de développement, s'il y a lieu;
5. Une caractérisation environnementale 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 Municipalité, aux frais du requérant. Cette caractérisation devra être déposée auprès du fonctionnaire désigné pour l'application du règlement ou autre personne désignée par le Conseil, avant une première analyse du projet par le Conseil municipal;

6. Le calendrier général proposé pour la réalisation du projet, incluant le phasage prévu par le requérant ;
7. Les données permettant d'effectuer une analyse de l'impact fiscal en termes de rentabilité à long terme pour la Municipalité, du projet de développement immobilier proposé. Le requérant devra fournir, entre autres, les données suivantes :
 - nombre d'unités de logement prévus au projet;
 - valeur foncière moyenne générée par unité de logement ;
 - valeur foncière commerciale générée (le cas échéant);
 - valeur foncière industrielle générée (le cas échéant);
 - richesse foncière totale générée ;
 - nombre d'années estimées pour rendre à terme le projet;
 - investissement prévu par le requérant pour les travaux municipaux de première étape, de deuxième étape et ceux de troisième étape;
 - investissement demandé à la municipalité.
8. 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 requérant;
9. Tout autre document ou renseignement exigé par la Municipalité, lorsque nécessaire pour l'étude de la demande soumise.

5.2. ANALYSE DE LA DEMANDE ET APPROBATION PRÉLIMINAIRE DU PROJET

La demande contenant tous les éléments mentionnés à l'article 5.1 est analysée par la Municipalité. Après l'étude de la demande mais avant la préparation des plans et devis préparés par des professionnels, la Municipalité doit, afin d'orienter le requérant, se prononcer par résolution générale de principe sur le projet impliquant la réalisation de travaux municipaux.

Toute approbation préliminaire du plan concept 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 à l'exécution de travaux municipaux illustrés sur le plan concept, la réalisation de ces derniers demeurant assujettie à l'adoption par le Conseil municipal d'une résolution spécifique à leur exécution et à la signature d'une entente relative aux travaux municipaux avec le requérant.

5.3. PRÉPARATION DES PLANS ET DEVIS PAR DES PROFESSIONNELS

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

1. Lorsque le titulaire est responsable de l'exécution des travaux, les plans et devis doivent être préparés par un ingénieur, habilité à cette fin, qui est membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec. Les plans et devis doivent :
 - respecter les exigences fixées par la Municipalité;
 - faire l'objet d'un avis favorable du fonctionnaire désigné pour l'application du règlement.
2. S'il s'agit d'un terrain démontrant des risques d'instabilité ou possédant une composition particulière pouvant entraîner des normes de construction inhabituelles, une étude effectuée par un professionnel habilité à cette fin démontrant que le terrain visé par la demande possède la stabilité ou la capacité portante nécessaire pour la réalisation d'une infrastructure ou d'un équipement municipal requis. Cette caractérisation devra être déposée auprès du fonctionnaire désigné pour l'application du règlement avant l'analyse du projet par le Conseil municipal. Aux fins du présent paragraphe, « terrain » comprend les eaux souterraines et les eaux de surface qui s'y trouvent;

3. 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 règlement du gouvernement pris en vertu de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (L.R.Q., 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 du Québec. Aux fins du présent paragraphe, « terrain » comprend les eaux souterraines et les eaux de surface qui s'y trouvent;

Les plans et devis requis doivent être établis par des professionnels. Les versions « émis pour construction » ou « 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.

La conception des ouvrages doit être basée sur les clauses techniques et les normes établies dans la version en vigueur au moment de la signature du protocole d'entente des règlements d'urbanisme ou de tout autre document en vigueur à la municipalité portant sur la conception des ouvrages en cause, le cas échéant.

Si des ajustements sont nécessaires, compte tenu de la topographie du milieu, de la nature des sols en place ou des exigences environnementales, toute modification par rapport aux exigences d'un document ou d'une norme prévue au paragraphe précédent devra être soulevée dans une note technique adressée au fonctionnaire désigné pour l'application du règlement et être entièrement cautionnée et acceptée par l'ingénieur concepteur.

Les plans et devis sont soumis au fonctionnaire désigné pour l'application du règlement pour étude, commentaires et approbation.

6. PROTOCOLE D'ENTENTE

6.1. CONCLUSION DU PROTOCOLE D'ENTENTE

6.1.1. Projet de protocole d'entente

À la suite de l'étude des plans et devis par le fonctionnaire désigné pour l'application du règlement, le Conseil municipal peut autoriser la réalisation des travaux municipaux visés aux plans et devis et la signature d'un protocole d'entente relatif à leur exécution.

Dans un tel cas, le fonctionnaire désigné pour l'application du règlement transmet au requérant un projet de protocole d'entente pour l'exécution des travaux municipaux faisant l'objet de sa demande. Le projet de protocole d'entente est basé sur le protocole d'entente type prévu à l'annexe A du présent règlement. Le Conseil municipal peut procéder, à sa discrétion, à des modifications du protocole d'entente type pour la conclusion du protocole d'entente avec le requérant.

6.1.2. Réception provisoire

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

Conséquemment, 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 24 mois suivant la délivrance du permis à défaut de quoi le protocole d'entente peut faire l'objet d'une résiliation unilatérale par la Municipalité sur transmission d'un simple avis écrit au titulaire par le fonctionnaire désigné pour l'application du règlement.

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 Municipalité peut, à son entière

discrétion, recourir à la garantie prévue à l'article 9 ou par résolution de son conseil municipal, adopter toute autre mesure pour pallier à ce défaut. Pour se faire, la Municipalité doit envoyer, 30 jours avant l'expiration du délai de 24 mois suivant l'émission du permis, un avis écrit au titulaire décrivant le défaut et la mesure choisie par la Municipalité pour pallier à ce défaut.

Le Conseil municipal, 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.

6.1.3. Signature du protocole d'entente

La signature du protocole d'entente par le requérant et la Municipalité est une condition préalable et essentielle à la réalisation des travaux municipaux et à l'émission du ou des permis recherchés par le requérant.

6.1.4. Réalisation des travaux municipaux

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

6.1.5. Conclusion du protocole d'entente

Aucun permis de lotissement ou de construction ou aucun certificat d'autorisation ne peut être émis au requérant tant et aussi longtemps que le protocole d'entente prévu au présent règlement n'a pas été signé par les parties.

6.2. CONTENU DU PROTOCOLE D'ENTENTE

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 titulaire 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 du permis;
 5. La pénalité recouvrable du titulaire 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 chantier et responsabilité civile exigées du titulaire par la Municipalité;
 7. Les modalités d'entretien des infrastructures;
 8. Les modalités de cession du titulaire à la Municipalité 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 (tel que construits) et d'inspection des matériaux;
 10. Les quotes-parts des autres bénéficiaires et les modalités de remise, si applicable.

6.3. DOCUMENTS REQUIS AVANT LA SIGNATURE DU PROTOCOLE D'ENTENTE

Avant la signature du protocole d'entente, le requérant doit remettre au fonctionnaire désigné pour l'application du règlement les documents suivants :

1. Si le requérant est une personne morale, un extrait de résolution de la société autorisant la signature de l'entente;
2. Si le requérant est une personne physique représentée, une copie du mandat ou de la procuration ;
3. Si le requérant est une fiducie, un extrait de l'acte de fiducie certifié conforme par un notaire ;

4. Une dénonciation écrite 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.

7. ENTENTES PARTICULIÈRES (SURDIMENSIONNEMENT)

7.1. ENTENTE

7.1.1. Surdimensionnement

Dans tous les cas où le projet présenté par le requérant 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 requérant (surdimensionnement), la Municipalité peut, sur approbation du conseil municipal, malgré toute autre disposition à l'effet contraire contenue au présent règlement, conclure avec le requérant 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 Municipalité ou par le requérant, selon le cas ;
3. Le partage des coûts des travaux et de l'ensemble des frais entre le requérant et la Municipalité et les bases d'établissement des quotes-parts de chacun ;
4. Le mode de remboursement de la quote-part du requérant à la Municipalité ou vice versa ;
5. Le mode de financement de la quote-part de la Municipalité 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.

7.1.2. Interprétation

Les dispositions de l'article 7.1.1 ne doivent pas être interprétées comme interdisant au requérant 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 Municipalité 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 Municipalité 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 Municipalité sont régies par le présent règlement.

7.2. FINANCEMENT DES TRAVAUX PAR LA MUNICIPALITÉ

7.2.1. Choix du mode de financement

Il est loisible à la Municipalité de 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.

7.2.2. Règlement d'emprunt

Lorsque l'option d'un règlement d'emprunt est choisie par la Municipalité, sa responsabilité se limite à adopter un tel règlement et à le soumettre aux approbations requises.

La Municipalité 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.

8. AUTRES TRAVAUX FINANCÉS PAR LA MUNICIPALITÉ

La Municipalité 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 requérant. La participation financière de la Municipalité et les modalités applicables doivent se retrouver dans le protocole d'entente. La résolution du conseil municipal approuvant le protocole d'entente doit faire mention de cette participation financière, s'il y a lieu. L'article 7.2 s'applique au présent article compte tenu des adaptations nécessaires.

9. GARANTIE DE RÉALISATION

Le titulaire doit fournir, à la Municipalité, 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 bancaire irrévocable et inconditionnelle;
2. un cautionnement d'exécution de contrat ;
3. un chèque visé.

La garantie de réalisation doit être à un montant équivalant à 50 pour cent de l'estimation des coûts des travaux municipaux incluant les taxes applicables.

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

La garantie de réalisation doit indiquer une date d'échéance selon les modalités prévues au protocole d'entente.

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

10. PERMIS NÉCESSITANT LA CONCLUSION D'UNE ENTENTE

10.1. NÉCESSITÉ D'UN PERMIS

Le début des travaux municipaux est autorisé par la délivrance d'un permis tel que spécifié à l'article 4.4. Le permis peut être délivré pour l'ensemble du projet ou par phase ou partie de phase, selon le cas.

10.2. DOCUMENTS REQUIS

Le requérant qui désire obtenir un permis nécessitant une entente relative à des travaux municipaux, doit remettre au fonctionnaire désigné pour l'application du règlement les documents suivants pour l'ensemble du projet ou par phase ou partie de phase, selon le permis demandé 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 du plan d'aménagement paysager préparé par un architecte paysagiste pour l'ensemble des aires du projet à être cédées à la Municipalité et qui doivent faire l'objet de tels aménagements;
3. Une copie du plan montrant la desserte électrique du projet;
4. Une copie des plans prévus à l'article 5.3 du présent règlement dans leur version «émis pour construction» dans les formats suivants :
 - deux copies en format papier signées et scellées par l'ingénieur concepteur ainsi que pliées;
 - une copie en format numérique « portable document format » (PDF) signée et scellée par l'ingénieur concepteur;
 - une copie du fichier AutoCAD (format numérique DWG);
5. Une copie du devis dans sa version «émis pour construction » signée et scellée par l'ingénieur concepteur;
6. Un chèque couvrant les frais d'administration, le cas échéant;

7. Un chèque visé pour le paiement de la proposition d'honoraires pour la surveillance des travaux municipaux ;
8. Un chèque visé pour le paiement de la proposition d'honoraires pour le contrôle des matériaux;
9. Une confirmation du paiement des taxes municipales et scolaires;
10. Une preuve d'assurance chantier;
11. Une preuve d'assurance responsabilité civile globale de chantier de cinq millions de dollars et un avenant selon lequel la Municipalité est désignée comme assurée nommée ;
12. Un estimé préparé par l'ingénieur concepteur du projet et signé par ce dernier;
13. Une copie de la soumission de l'entrepreneur et de sa licence;
14. Une copie du cautionnement d'exécution de l'entrepreneur;
15. Un calendrier (échancier) des travaux municipaux;
16. Une liste des sous-traitants, copie de leur licence et une description des travaux effectués par ces sous-traitants ; une copie de l'avis d'ouverture de chantier auprès de la Commission des normes, de l'équité, de la santé et la sécurité du travail (CNESST) et de la demande d'identification du chantier auprès de la Commission de la construction du Québec (CCQ);
17. Une garantie de réalisation prévue à l'article 9 du présent règlement;
18. Les autorisations requises par les autorités compétentes, notamment celles de la Municipalité régionale de comté (MRC), celles prévues à la *Loi sur la qualité de l'environnement* et ses règlements correspondant et une permission de voirie émis par le ministère des Transports et de la Mobilité durable, s'il y a lieu.

10.3. ANALYSE ET DÉLIVRANCE DU PERMIS

Le fonctionnaire désigné pour l'application du règlement procède à une analyse complète de tous les documents prévus à l'article 10.2 remis par le requérant avant toute délivrance d'un permis nécessitant une entente relative à des travaux municipaux.

11. SURVEILLANCE ET CONFORMITÉ DES TRAVAUX

11.1. CONTRÔLE ET SURVEILLANCE

La Municipalité conserve le contrôle exclusif de la surveillance des travaux municipaux et du contrôle qualitatif des matériaux, et ce, aux frais du requérant.

11.2. CONFORMITÉ DES TRAVAUX

Les travaux municipaux assumés par le requérant doivent être réalisés en conformité avec les indications spécifiques des plans et devis et les directives de changement émanant de l'ingénieur chargé de la surveillance des travaux municipaux, approuvées par le fonctionnaire désigné pour l'application du règlement de la Municipalité.

11.3. CERTIFICAT DE RÉCEPTION PROVISOIRE ET CERTIFICAT DE RÉCEPTION DÉFINITIVE

La Municipalité devra, pour les travaux de première, de deuxième et de troisième étapes, recevoir, de l'ingénieur chargé de la surveillance des travaux municipaux, un certificat de réception provisoire des travaux et un certificat de réception définitive des travaux (comprenant une liste non-exhaustive des ouvrages) confirmant la conformité des travaux réalisés en relation avec les éléments mentionnés à l'article 11.2 et les normes municipales pour le transfert définitif des titres de propriété des infrastructures décrites au protocole d'entente signé conformément au présent règlement à être transférées au bénéfice de la Municipalité.

11.4. ATTESTATION DE CONFORMITÉ

L'ingénieur chargé de la surveillance des travaux municipaux devra remettre au fonctionnaire désigné pour l'application du règlement une copie de toute autorisation

environnementale requise pour des travaux municipaux assujettis à l'article 32 de la *Loi sur la qualité de l'environnement*.

12. ACCÈS AUX PROPRIÉTÉS

12.1. AMÉNAGEMENT DES ACCÈS AUX PROPRIÉTÉS

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 riverains concernés.

12.2. EMPRISE PUBLIQUE

Le titulaire 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. Ces réparations ou complétion doivent se faire de façon à assurer un raccordement harmonieux.

13. MODALITÉS DE PARTAGE DES COÛTS

13.1. 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 titulaire et les coûts sont 100 % à sa charge ainsi que les modalités de paiement et d'intérêts applicables.

Les frais des travaux municipaux à la charge du titulaire couvrent tous les coûts engendrés par la mise en place de tels travaux nécessaires et indispensables à la desserte de son projet.

13.2. TRAVAUX PROFITANT À D'AUTRES IMMEUBLES QUE CEUX DU PROJET DU REQUÉRANT (QUOTE-PART)

Lorsque des travaux municipaux bénéficient à d'autres immeubles que ceux

appartenant au titulaire, les modalités de même que les bénéficiaires sont indiqués au protocole d'entente.

13.3. AMÉNAGEMENT DES PARCS ET DES SERVICES DE PROXIMITÉ

La Municipalité se réserve le droit dans le cadre du protocole d'entente d'exiger que le titulaire 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 titulaire cède à la Municipalité les immeubles requis pour les services de proximité à être compris dans le projet.

13.4. TRAVAUX D'ENTRETIEN DES INFRASTRUCTURES

Le titulaire est responsable d'assurer l'exécution de tous les travaux d'entretien des infrastructures prévues au protocole d'entente. La Municipalité devient responsable de l'entretien du réseau d'aqueduc, du réseau d'égout sanitaire 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 titulaire jusqu'à leur cession en faveur de la Municipalité.

13.5. TRAVAUX D'INFRASTRUCTURE 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 titulaire. La Municipalité peut également exiger du titulaire 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 titulaire et qui auront été financés par les contribuables.

13.6. 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 requérant, le tout suivant les exigences de la Municipalité prévues au protocole d'entente.

Si le requérant omet ou refuse de signer une entente relative aux travaux municipaux, il demeure responsable des coûts prévus au premier paragraphe de cet article.

13.7. 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 infrastructures à être municipalisées en vertu du protocole d'entente, sont assumés par la Municipalité. Le choix du notaire appartient à la Municipalité.

Le titulaire assume tous les autres frais et honoraires du notaire non prévus au présent règlement. Dans ce cas, le choix du notaire appartient au titulaire. Le titulaire 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.

14. CESSION

Le titulaire doit céder les travaux municipaux à être municipalisés en vertu du protocole d'entente en faveur de la Municipalité à la suite de la réception définitive de la dernière étape des travaux municipaux lorsque toutes les obligations exigées en vertu du protocole d'entente sont complétées et lorsque le lotissement du projet est également complété en totalité.

15. INFRACTION PÉNALE

Dans la mesure où le non-respect de ce règlement entraîne la non-délivrance d'un permis, la réalisation de travaux sans permis constitue une infraction pénale rendant le délinquant passible d'une amende minimale de 500 \$ si le contrevenant est une personne physique et de 2 000 \$ si le contrevenant est une personne morale, chaque jour que continue l'infraction pouvant constituer une infraction séparée.

16. DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Tous les protocoles d'entente signés par la Municipalité en vertu des dispositions d'un autre règlement portant sur le même objet sur le territoire de Saint-Charles-de-Bourget continuent à avoir plein effet jusqu'à l'accomplissement intégral, par les parties, des obligations qu'elles y ont contractées ou à l'échéance prévue aux protocoles d'entente.

17. ABROGATION

Le présent règlement abroge à toutes fins que de droits toutes les dispositions d'un autre règlement portant sur le même objet sur le territoire de Saint-Charles-de-Bourget et ses amendements.

18. FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Le directeur général de la Municipalité est le fonctionnaire désigné chargé de l'application du présent règlement. » Nous avons indiqué que le fonctionnaire désigné est le directeur général pour le motif que dans le projet de protocole d'entente que vous nous avez transmis, vous avez ajouté à maints endroits après les mots « directeur des travaux publics » les mots « directeur général ».

Cependant, le fonctionnaire désigné pourrait tout autant être le directeur des travaux publics au lieu du directeur général ou même, cela pourrait être l'inspecteur en bâtiment, au choix de la Municipalité. Ce qui est important c'est que le fonctionnaire désigné ait les compétences suffisantes pour piloter un tel dossier. Le fonctionnaire désigné doit aussi être informé et tenir compte des dispositions prévues aux règlements d'urbanisme. Dans

bien des cas, le fonctionnaire désigné est l'inspecteur en bâtiment mais le tout est soumis à la discrétion de la Municipalité.

PROTOCOLE D'ENTENTE

Il nous convient tel que soumis sans que nous ayons de modifications particulières à proposer pour le motif que chaque cas étant un cas d'espèce, lorsqu'un protocole d'entente devra être signé, il devra être adapté au projet du promoteur. Il faut prendre en considération qu'à l'article 6.1.1 du règlement il est prévu que le conseil peut procéder, à sa discrétion, à des modifications du protocole d'entente joint au règlement comme annexe « A » pour la conclusion d'un protocole d'entente personnalisé avec le requérant.

19. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Bernard St-Gelais, Maire

Myrienne Bouchard, Directrice
Générale

Avis de motion donné le :	4 décembre 2023
Adoption du projet de règlement :	22 janvier 2024
Avis d'assemblée de consultation publique	26 janvier 2024
Assemblée de consultation publique	5 février 2024
Adoption du règlement final	2 avril 2024
Certificat de conformité de la MRC	9 avril 2024
Entrée en vigueur	2 mai 2024

ANNEXE A – PROTOCOLE D'ENTENTE-TYPE