

**MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ DE MEMPHRÉMAGOG**

**MUNICIPALITÉ LOCALE DE SAINT-ÉTIENNE-DE-BOLTON**

**RÈGLEMENT NUMÉRO 2010-11**

---

**PORTANT SUR LES ENTENTES  
RELATIVES À DES TRAVAUX  
MUNICIPAUX**

---

**ATTENDU QUE** les articles 145.21 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* permettent à la municipalité de Saint-Étienne-de-Bolton d'assujettir la délivrance d'un permis de construction, de lotissement, d'un certificat d'autorisation ou d'occupation à la conclusion d'une entente entre le requérant et la municipalité portant sur la réalisation de travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux et sur la prise en charge ou le partage des coûts relatifs à ces travaux;

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

**ATTENDU QU'**un avis de motion a été préalablement donné par le conseiller Yvan Saintonge, lors d'une séance ordinaire tenue le 05 février 2010;

**ATTENDU QU'**un projet de règlement a été adopté, conformément à l'article 124 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, lors de la séance ordinaire tenue le 05 février 2010;

**ATTENDU QU'**une assemblée publique de consultation a été tenue le 24 février 2010, après la parution d'un avis en annonçant la date, le lieu, l'heure et l'objet, conformément aux articles 125 et 126 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;

**ATTENDU QUE** lors de cette assemblée, le projet de règlement et ses conséquences ont été expliqués aux gens, lesquels ont d'ailleurs pu se faire entendre;

**ATTENDU QUE** tous les membres du conseil déclarent avoir lu le présent règlement et renoncent à sa lecture;

**LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :**

**1- PRÉAMBULE**

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

**2- DÉFINITIONS**

À moins de déclaration contraire, expresse ou résultant du contexte de la disposition, les expressions, les termes et les mots suivants ont, dans le présent règlement, le sens et l'application que leur attribue le présent article.

**Date d'acceptation des travaux** : date par laquelle le conseil municipal a accepté par résolution les travaux.

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

**Ingénieur** : membre en règle de l'Ordre des ingénieurs du Québec ou toute firme d'ingénieurs - conseil, dûment mandaté par la municipalité.

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

**Municipalité** : signifie la municipalité de Saint-Étienne-de-Bolton.

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

**Propriétaire bénéficiaire** : toute personne ou ses ayants droits, autre que le promoteur, propriétaire d'un immeuble ayant front sur une rue visée pour les travaux projetés inscrits au rôle d'évaluation, même s'il n'est pas visé par le permis de lotissement, le permis de construction ou le certificat d'autorisation relié aux travaux exécutés dans le cadre d'une entente conclue avec un promoteur en vertu du présent règlement. N'est toutefois pas considéré comme propriétaire bénéficiaire au sens du présent règlement, un propriétaire ayant fait l'acquisition d'un terrain directement du promoteur.

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

### 3- OBJET

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

### 4- CONCLUSION D'UNE ENTENTE

Le promoteur et la municipalité signent une entente relative à l'exécution de travaux par laquelle le promoteur s'engage à respecter les exigences contenues au présent règlement ou

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

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

## **5- TERRITOIRE VISÉ**

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

## **6- PERMIS DE LOTISSEMENT ASSUJETTI**

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

## **7- POUVOIR DISCRÉTIONNAIRE DU CONSEIL**

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

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

Rien dans le présent règlement ne doit être interprété comme diminuant ou restreignant la discrétion du conseil de la municipalité d'adopter des règlements ayant pour objet de décréter la réalisation de travaux de nature municipale et de pourvoir au financement de ces travaux.

## **8- PRÉSENTATION D'UNE DEMANDE D'ENTENTE**

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

- a) un plan-projet délimitant les terrains faisant l'objet du projet et définissant son périmètre, montrant les catégories de constructions, les terrains et les rues projetées dans toutes leurs dimensions ainsi que tous les cours d'eau, lacs, étangs et milieux humides, les équipements municipaux requis, le cas échéant;

- b) une étude de caractérisation environnementale réalisée par un expert-conseil indiquant, sans s'y limiter, la présence des milieux humides, plantes rares, espèces menacés et habitats fauniques du territoire concerné;
- c) une description des catégories de travaux à être réalisés;
- d) l'identification du ou des propriétaires actuels pour chaque terrain inscrit dans le périmètre du projet visé;
- e) le calendrier général proposé et les phases de développement pour réaliser le projet;
- f) le paiement d'un tarif de 1 000 \$ devant servir à l'étude de la conformité aux règlements d'urbanisme de la demande et à l'obtention de prix d'un ingénieur pour la préparation ou la vérification des plans et devis préliminaires. Ce tarif n'est pas remboursable une fois la demande complétée et déposée à la municipalité.

## **9 CONCLUSION D'UNE ENTENTE**

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

- a) une demande d'entente a été présentée par le promoteur conformément à l'article précédent;
- b) le plan-projet est conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur et à tous autres règlements municipaux applicables notamment en ce qui concerne la construction de chemin public;
- c) le projet d'entente à signer doit comprendre les éléments indiqués au modèle d'entente faisant partie intégrante du présent règlement comme annexe «A»;
- d) le promoteur doit faire la preuve que tous les propriétaires bénéficiaires ont été informés du projet prévu à l'entente et de l'insertion de leur propriété au projet;
- e) la remise par le promoteur, par voie de transfert bancaire, de paiement automatique ou de tout autre mode de garantie de paiement, d'un montant correspondant à l'estimation obtenue de l'ingénieur retenu par la municipalité pour la réalisation des plans et devis préliminaires. Toutefois, la municipalité accepte que les plans et devis préliminaires soient préparés par un ingénieur mandaté par le promoteur, aux frais du promoteur, mais dans ce cas, la municipalité fera vérifier ces plans et devis préliminaires par un ingénieur mandaté par la municipalité, et ce, également aux frais du promoteur.

## **10- PRÉPARATION DES PLANS ET DEVIS PRÉLIMINAIRES**

La municipalité fait préparer les plans et devis préliminaires dès que l'entente est conclue aux frais du promoteur par un ingénieur qu'elle mandate ou le promoteur fait préparer les plans et devis préliminaires à ses frais. C'est la municipalité qui décide dans tous les cas, si ces plans sont réalisés par

l'ingénieur mandaté par la municipalité ou par l'ingénieur mandaté par le promoteur. Dans les 10 jours suivants la signature de l'entente, un montant suffisant doit être déposé à la municipalité pour couvrir les frais de préparation des plans et devis préliminaires, si l'ingénieur est mandaté par la municipalité ou d'un montant suffisant pour couvrir les frais de vérification des plans préparés par l'ingénieur mandaté du promoteur, par l'ingénieur mandaté par la municipalité. Ces plans et devis préliminaires doivent être préparés en conformité avec tous les règlements applicables.

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

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

Le promoteur doit faire la démonstration, par écrit, à la municipalité que les autres propriétaires bénéficiaires ont été informés des coûts estimés des travaux et de la répartition de ceux-ci, y compris les frais professionnels.

La municipalité a par la suite un maximum de trente (30) jours pour indiquer par écrit l'acceptation ou le refus motivé du projet.

## **11- PRÉPARATION DES PLANS ET DEVIS DÉFINITIFS**

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

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

## **12- CONTINUITÉ DU PROJET**

Sur acceptation par la municipalité et le promoteur des plans et devis définitifs et de l'obtention des autorisations requises en vertu de la *Loi sur la qualité de l'environnement du Québec*, le

promoteur qui désire continuer dans la réalisation de son projet doit :

- avoir complété le paiement à la municipalité de la totalité des coûts engagés auprès d'un consultant pour la réalisation des plans et devis définitifs;
- avoir obtenu le permis de lotissement relatif aux rues visées par l'entente émis par la municipalité et le tracé de rue inscrit à l'entente concorde avec le permis émis;
- produire une soumission détaillée, déposée et acceptée d'un entrepreneur, pour la réalisation des travaux conformément aux plans et devis acceptés;
- soumettre le nom, la description de l'expérience et le certificat de qualification de l'entrepreneur retenu par le promoteur;
- soumettre le tableau des échéanciers en vue de la réalisation des travaux. Si des travaux de pavage sont prévus dans une deuxième phase au calendrier, celle-ci devra être prévue dans un délai maximal de quinze (15) mois à compter de la date de fin des travaux de la phase 1. Les travaux de phase 1 doivent être terminés dans un délai maximum de douze (12) mois suivant la date d'acceptation par la municipalité des plans et devis définitifs;
- effectuer le paiement par voie de transfert bancaire, de paiement automatique ou de tout autre mode de garantie de paiement, d'un montant suffisant pour couvrir les frais de l'ingénieur retenu par la municipalité pour la surveillance et le contrôle des matériaux tel qu'estimé par l'ingénieur.

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

### **13- GARANTIE BANCAIRE D'EXÉCUTION DES TRAVAUX ET CAUTIONNEMENT**

Sur acceptation par la municipalité des documents soumis à l'article précédent, le promoteur doit faire procéder à la réalisation des travaux en remettant, au préalable à la municipalité, une garantie d'exécution et des obligations de l'entrepreneur pour gages, matériaux et services correspondants à cinquante pour cent (50 %) du montant le plus élevé entre le montant intervenu entre le promoteur et l'entrepreneur ou l'estimé des coûts préparés par l'ingénieur. Ces garanties doivent être fournies sous forme de cautionnement émis par une compagnie légalement habilitée à se porter caution ou sous forme de chèque visé.

Ces garanties doivent notamment, mais non limitativement, couvrir, au bénéfice de la municipalité, toute créance qui serait due à :

- tout sous-traitant de l'entrepreneur;

- toute personne, société ou corporation qui a vendu ou loué à l'entrepreneur ou à ses sous-contractants des services, des matériaux ou du matériel destiné exclusivement aux travaux prévus à l'entente;
- tout professionnel qui a fourni des services ou tout fournisseur de matériaux spécialement préparés pour les travaux prévus à ladite entente.

Ces garanties financières demeurent en vigueur jusqu'à ce que :

- le promoteur ait fourni à la municipalité une preuve à l'effet que l'ouvrage livré est libre de toute dette; et
- la date de fin des travaux soit établie par la municipalité; et
- le maintien d'un solde de la garantie en vigueur ou le dépôt d'une nouvelle garantie financière représentant dix pour cent (10 %) du coût des travaux soit déposé et conservé jusqu'à la date d'acceptation des travaux.

Lorsqu'une entente comprend des travaux de pavage à réaliser en phase 2, les garanties financières peuvent être ajustées pour respecter le taux de dix pour cent (10 %) applicable à compter de la date de fin des travaux de la phase 1 et au taux de cinquante pour cent (50 %) applicables aux travaux de la phase 2 jusqu'à leur date de fin. Par la suite, ces garanties peuvent être remplacées par de nouvelles garanties représentant dix pour cent (10 %) du coût des travaux conservés jusqu'à la date d'acceptation des travaux inscrits dans la phase 2.

#### **14- ASSURANCE - RESPONSABILITÉ ET DOMMAGES**

En signant l'entente, le promoteur reconnaît qu'il devra :

- fournir une preuve d'une police d'assurance responsabilité pour un montant de deux millions (2 000 000 \$) produite par lui-même ou l'entrepreneur retenu pour réaliser les travaux, afin de couvrir tous les risques inhérents lors de l'exécution des travaux prévus à l'entente. Cette police doit être souscrite et maintenue en vigueur jusqu'à ce que la municipalité ait fixé la date d'acceptation des travaux. L'assurance doit confirmer l'engagement à l'effet que la municipalité est tenue exempte de tout dommage causé aux personnes ou aux biens lors de l'exécution des travaux, résultant de la faute, de la négligence ou de l'imprudence des employés ou préposés de l'entrepreneur ou des sous-traitants engagés pour la réalisation des travaux prévus à l'entente.

#### **15- SURVEILLANCE DES TRAVAUX**

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

#### **16- FIN DES TRAVAUX**

La fin des travaux correspond à la date déclarée avec la signature de l'ingénieur sur le certificat d'acceptation provisoire. Ce certificat d'acceptation provisoire peut se faire en deux phases à raison d'au moins 50% de réalisation de l'ensemble du projet pour la 1<sup>ère</sup> phase. À compter de cette date, un permis de construction peut être émis pour un terrain inscrit dans le périmètre du projet correspondant à cette phase. À compter de l'émission d'un permis de construire, la municipalité n'est tenue responsable que de l'obligation de déneiger et de mettre en place de l'abat-poussière, lorsque requis, sur la rue donnant accès au terrain visé par le permis, et ce, jusqu'à ce que la date d'acceptation des travaux soit atteinte. Si le promoteur est en défaut de réaliser les autres travaux d'entretien requis, la municipalité pourrait exécuter ou faire exécuter les travaux nécessaires aux frais du promoteur. À cet effet, une facture serait transmise au promoteur et la municipalité pourra exercer une compensation de cette somme à même toute autre somme due au promoteur par la municipalité, dont les quotes-parts des propriétaires bénéficiaires. La municipalité pourrait également utiliser tout ou partie des garanties financières fournies par le promoteur, si besoin est.

#### **17- ACCEPTATION DES TRAVAUX**

Dans un délai de douze (12) mois suivants la date de fin des travaux, sous réserve qu'il n'y ait aucune déficience, sur recommandation de l'ingénieur, sur dépôt d'un résumé des dépenses réalisées par le promoteur pour la réalisation du projet et sur réception d'une copie des plans des travaux tels qu'exécutés, la municipalité procède à l'acceptation définitive, par résolution, des travaux. La date d'adoption de la résolution constitue la date d'acceptation des travaux.

Le paiement de tous les frais relatifs à l'ingénieur et au contrôle des matériaux doit être effectué par le promoteur à la municipalité avant que ne soient acceptés lesdits travaux.

#### **18- CESSIION DES RUES**

Le promoteur doit céder gratuitement à la municipalité les lots formant l'assiette des rues et décharges et les sentiers piétonniers, le cas échéant. En cas d'impossibilité pour le promoteur de céder les lots à la municipalité, le promoteur s'engage à céder à la municipalité une servitude sur les lots concernés. La municipalité choisit le notaire instrumentant et assume les frais relatifs à l'acte notarié. Le promoteur assume les frais reliés à l'opération cadastrale et aux descriptions techniques si requises.

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

#### **19- FRAIS RELATIFS À L'EXÉCUTION DE L'ENTENTE**

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

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

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

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

## **20- COÛTS ASSUMÉS PAR LA MUNICIPALITÉ**

La municipalité assume les coûts supplémentaires résultants de son exigence que les dimensions des voies de circulation soient supérieures aux normes prévues.

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

## **21- QUOTE-PART D'UN PROPRIÉTAIRE BÉNÉFICIAIRE**

Tout propriétaire bénéficiaire, d'un terrain situé à l'intérieur du périmètre du projet faisant l'objet d'une entente avec la municipalité, doit assumer sa part du coût des travaux à être réalisés en façade de sa propriété. Cette quote-part est établie de la façon suivante :

$$\text{Quote-part (\$)} = \frac{\text{Coût total des travaux} \times \text{Étendue en front de l'immeuble du propriétaire bénéficiaire}}{\text{Étendue en front totale des travaux, en tenant compte des calculs relatifs aux lots de coin}}$$

Lorsqu'il s'agit d'un lot de coin, la quote-part sera calculée sur la moitié de la somme de l'étendue des façades ayant front sur les rues visées par le projet.

Chaque propriétaire bénéficiaire doit rembourser sa quote-part à la municipalité à la plus rapprochée des dates suivantes :

- dans les quarante-cinq (45) jours de l'envoi d'une demande de paiement par la municipalité, laquelle ne doit pas excéder un (1) an après la date d'acceptation de tous les travaux visés par l'entente; ou
- lors d'une demande de permis de construction ou de lotissement sur un terrain à l'intérieur du périmètre du projet.

## **22- TAUX D'INTÉRÊT SUR LES VERSEMENTS ÉCHUS**

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

## **23- MISE FIN D'UNE ENTENTE**

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

- le délai entre la date de la résolution et la signature de l'entente par le promoteur dépasse trois (3) mois;
- la municipalité refuse le projet après étude des plans et devis préliminaires comprenant l'estimation des coûts;
- le délai entre l'acceptation par la municipalité des plans et devis définitifs et l'obtention des attestations gouvernementales requises (la plus tardive des deux) et le mandat donné par le promoteur à un entrepreneur pour la réalisation des travaux dépasse douze (12) mois;
- l'ensemble des travaux et des conditions d'une entente est complété et approuvé à la date d'acceptation des travaux.

## **24- RETRAIT DU PROMOTEUR**

Le promoteur peut mettre fin à l'entente en tout temps avant le début des travaux. Toutefois, les sommes versées demeurent l'acquit de la municipalité et tout montant engagé par la municipalité et dépensé que reste dû doit être remboursé par le promoteur.

## **25- ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

**Adopté à la municipalité de Saint-Étienne-de-Bolton, ce 9<sup>e</sup> jour du mois avril 2010.**

---

PIERRE PATRY,  
MAIRE

---

PAULINE DESAUTELS,  
DIRECTRICE GÉNÉRALE ET SECRÉTAIRE-TRÉSORIÈRE

## RÈGLEMENT NUMÉRO 2010-11

### ANNEXE «A»

#### ENTENTE RELATIVE À DES TRAVAUX MUNICIPAUX

---

ENTRE LA MUNICIPALITÉ DE SAINT-ÉTIENNE-DE-BOLTON, personne morale de droit public régie par le *Code municipal du Québec* dont les bureaux sont situés au 9, rang de la Montagne, Saint-Étienne-de-Bolton, Québec, JOE 2EO, ici représentée par \_\_\_\_\_, dûment autorisés par la résolution numéro \_\_\_\_\_ jointe à la présente sous la cote «A»,

ci-après appelée «la municipalité»

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

ci-après appelée «le promoteur»

**ATTENDU QUE** «la municipalité» de Saint-Étienne-de-Bolton a adopté le *Règlement numéro 2010-11* portant sur les ententes relatives à des travaux municipaux;

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

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

#### 1- PRÉAMBULE

Le préambule fait partie intégrante de la présente entente.

#### 2- DÉFINITIONS

À moins de déclaration contraire, expresse ou résultant du contexte de la disposition, les expressions, les termes et les mots suivants ont, dans la présente entente, le sens et l'application que leur attribue le présent article:

**Date d'acceptation des travaux** : date par laquelle le conseil municipal a accepté par résolution les travaux.

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

**Ingénieur** : membre en règle de l'Ordre des ingénieurs du Québec ou toute firme d'ingénieurs - conseil, dûment mandaté par la municipalité.

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

**Municipalité** : signifie la municipalité de Saint-Étienne-de-Bolton.

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

**Propriétaire bénéficiaire** : toute personne ou ses ayants droits, autre que le promoteur, propriétaire d'un immeuble ayant front sur une rue visée pour les travaux projetés inscrits au rôle d'évaluation, même s'il n'est pas visé par le permis de lotissement, le permis de construction ou le certificat d'autorisation relié aux travaux exécutés dans le cadre d'une entente conclue avec un promoteur en vertu du présent règlement. N'est toutefois pas considéré comme propriétaire bénéficiaire au sens du présent règlement, un propriétaire ayant fait l'acquisition d'un terrain directement du promoteur.

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

### 3- OBJET

Les parties s'engagent à la réalisation de la présente entente en respectant les modalités relatives aux ententes concernant les travaux municipaux, édictées par le *Règlement numéro 2010-11*.

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

#### **4- DESCRIPTION DES TRAVAUX**

Les travaux admissibles prévus sont plus amplement décrits en annexe jointe à la présente entente pour en faire partie intégrante sous la cote «D». Les conditions particulières et les exigences supplémentaires à celles fixées au *Règlement numéro 2010-11*, sont également plus amplement détaillées à l'annexe jointe sous la cote «D».

Le promoteur s'engage à faire exécuter par un entrepreneur les travaux selon les plans et devis à être préparés par l'ingénieur retenu par la municipalité ou par le promoteur, vérifiés par un ingénieur mandaté par la municipalité, conformément aux dispositions du *Règlement numéro 2010-11*, lesdits plans et devis étant réputés faire partie intégrante de la présente entente dès leur acceptation par la municipalité en annexe «E».

#### **5- COÛTS RELATIFS À LA RÉALISATION DE L'ENTENTE**

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

Le promoteur s'engage à défrayer à la municipalité tous les frais relatifs aux services requis d'un ingénieur et de tout expert-conseil retenus par la municipalité pour la réalisation ou la vérification de l'objet de l'entente conformément aux dispositions du *Règlement numéro 2010-11*. Ces frais sont déboursés par étape à savoir :

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

Le promoteur assume tous les autres frais relatifs à la fourniture de garanties, au respect de conditions spécifiques à la réalisation de l'objet de l'entente, à l'exception des frais de notaire pour la production des actes de cession et de servitudes si requis.

Si des coûts de surdimensionnement s'appliquent à la présente entente, confirmation d'acceptation du paiement de ces frais par la municipalité apparaît en annexe faisant partie intégrante de la présente entente sous la cote «F».

#### **6- AUTORISATIONS ET PERMIS**

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

#### **7- CHOIX DE L'ENTREPRENEUR**

Le promoteur doit produire à la municipalité une soumission détaillée, déposée et acceptée d'un entrepreneur, pour la réalisation des travaux conformément aux plans et devis définitifs acceptés. Il doit également soumettre le nom, la description de l'expérience et le certificat de qualification de

l'entrepreneur retenu. Un tableau des échéanciers, en vue de la réalisation des travaux, doit également être présenté et accepté.

Copie de ces trois exigences telles qu'acceptées par la municipalité et le promoteur est jointe en annexe pour faire partie intégrante de la présente entente sous la cote «I».

## 8- DÉPÔTS, CAUTIONS ET GARANTIES

Sur acceptation par la municipalité des documents relatifs à l'entente et au choix de l'entrepreneur, le promoteur pourra faire procéder à la réalisation des travaux en remettant, au préalable à la municipalité, les garanties financières requises conformément aux dispositions du *Règlement numéro 2010-11*.

Dans l'éventualité où les travaux demeurent incomplets ou qu'un sous-traitant demeure impayé, la municipalité prélève les sommes nécessaires à même les garanties prévues.

De même, si l'ingénieur établit des travaux de corrections à être réalisés avant la date d'acceptation des travaux et qu'ils ne sont pas réalisés dans le délai imparti par l'ingénieur, la municipalité peut exécuter ou faire exécuter ces travaux correctifs aux frais du promoteur. Dans ce cas, la municipalité prélève les sommes nécessaires à même les garanties prévues. Toute dépense non couverte par les garanties est à la charge du promoteur qui devra la payer dans un délai de trente (30) jours d'une demande de paiement à cet effet. Cette somme porte intérêt, à compter de l'expiration de ce délai, au taux de quinze pour cent (15 %) avec pénalité de zéro pour cent (0 %).

Copies des garanties exigibles et obtenues sont jointes en annexe pour faire partie intégrante de la présente entente sous la cote «J».

Copie de la preuve d'une police d'assurance responsabilité pour un montant de deux millions (2 000 000 \$) requise est jointe en annexe pour faire partie intégrante de la présente entente sous la cote «K».

## 9- EXÉCUTION DES TRAVAUX

Durant l'exécution des travaux, le promoteur devra assurer le respect de l'échéancier inscrit en annexe «I» afin d'assurer une surveillance adéquate du chantier par l'ingénieur de la municipalité et toute personne mandatée par celle-ci. Le promoteur doit remettre à l'ingénieur et à la municipalité, copies de tout décompte, facture détaillée et preuve de paiement relatifs aux travaux de l'entente qui sont joints en annexe pour faire partie intégrante de la présente entente sous la cote «L».

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

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

*(À ajuster selon les projets)*

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

#### **10- FIN DES TRAVAUX**

La fin des travaux correspond à la date déclarée avec la signature de l'ingénieur sur le certificat d'acceptation provisoire. Le certificat signé est joint en annexe pour faire partie intégrante de la présente entente sous la cote «M».

#### **11- ACCEPTATION DES TRAVAUX**

La municipalité procède à l'acceptation définitive par résolution des travaux dans un délai de douze (12) mois suivant la date de fin des travaux, sous réserve qu'il n'y a aucune déficience, sur recommandation de l'ingénieur et sur réception d'une copie des plans des travaux tels qu'exécutés. La recommandation de l'ingénieur doit inclure les comptes rendus de réunion de chantier. La recommandation signée de l'ingénieur d'acceptation des travaux ainsi que la résolution d'acceptation par le conseil municipal sont jointes en annexe pour faire partie intégrante de la présente entente sous la cote «N».

La copie des plans tels qu'exécutés doit comprendre :

- 1) les devis finaux;
- 2) les plans proposés;
- 3) les plans tels que construits;
- 4) les photos numériques si existantes.

Tous les documents ci-dessus mentionnés devront être livrés sur un (1) seul CD et en format papier pour les plans tels que construits.

De plus, le format de plan A1 doit être sauvegardé sous la version AUTOCAD 2006 ou toute autre version de logiciel approuvée par la Municipalité. L'ensemble des composantes des plans tel que construit devra être géoréférencé.

#### **12- PROPRIÉTAIRES BÉNÉFICIAIRES**

Si la présente entente inclut des immeubles appartenant à des propriétaires bénéficiaires de travaux, la municipalité s'engage à remettre au promoteur, les quotes-parts reçues par les propriétaires bénéficiaires des travaux. Aux fins de l'application du présent article, les parties reconnaissent que les propriétaires bénéficiaires des travaux à une date précisée sont prévus à l'annexe jointe à la présente entente pour en faire partie intégrante sous la cote «P».

#### **13- AVIS DE CESSION DE LA PRÉSENTE ENTENTE**

Le promoteur ne peut céder en tout ou en partie les obligations résultant de la présente entente sans le consentement écrit de la

municipalité. Si tel était le cas, copie du consentement municipale et copie du consentement écrit précisant le promoteur cédant et le nouveau promoteur avec la signature d'acceptation des termes de la présente entente sont inscrits à l'annexe jointe à la présente entente pour en faire partie intégrante sous la cote «Q».

14- ANNEXES FAISANT PARTIE DE L'ENTENTE # \_\_\_\_\_

ANNEXE «A» Résolution d'autorisation à signer la présente pour la municipalité.

ANNEXE «B» Résolution de nomination du promoteur (et procuration d'un mandataire si applicable).

ANNEXE «C» Périmètre du projet de développement visé par l'entente.

ANNEXE «D» Travaux admissibles, conditions particulières et les exigences supplémentaires de réalisation des travaux.

ANNEXE «E» Plans et devis définitifs préparés par l'ingénieur.

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

ANNEXE «G» Attestations gouvernementales requises pour la réalisation du projet à l'entente.

ANNEXE «H» Copie du plan de lotissement ayant fait l'objet d'un permis de lotissement des rues visées à l'entente.

ANNEXE «I» Soumission détaillée et description de l'entrepreneur retenu par le promoteur et accepté par la municipalité pour réaliser l'objet de l'entente.

ANNEXE «J» Garanties financières exigées suivant l'article 13 du *Règlement numéro* \_\_\_\_.

ANNEXE «K» Assurance-responsabilité.

ANNEXE «L» Décomptes, factures et preuves de paiement relatifs à la réalisation des travaux visés par l'entente.

ANNEXE «M» Documents relatifs à la déclaration de fin des travaux.

ANNEXE «N» Documents relatifs à l'acceptation des travaux.

ANNEXE «O» Transfert des infrastructures et rues à la municipalité.

ANNEXE «P» Liste des terrains faisant partie des propriétés assujetties à la quote-part des propriétaires bénéficiaires.

ANNEXE «Q» Avis de cession de l'entente et acceptation municipale.

La présente entente lie les parties à la présente ainsi que leurs héritiers, leurs successeurs, leurs représentants légaux, leurs ayants droit et leurs ayants cause respectifs.

En foi de quoi, les parties ont signé à Saint-Étienne-de-Bolton, ce \_\_\_\_\_e jour de \_\_\_\_\_.

LA MUNICIPALITÉ DE SAINT-ÉTIENNE-DE-BOLTON

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

LE PROMOTEUR

\_\_\_\_\_

|                                    |                 |
|------------------------------------|-----------------|
| Avis de motion                     | 05 février 2010 |
| Adoption du Projet de règlement    | 05 février 2010 |
| Assemblée publique de consultation | 24 février 2010 |
| Adoption du Règlement              | 09 avril 2010   |
| Certificat de conformité de la MRC | 10 mai 2010     |
| Publication                        | 17 mai 2010     |
| Entrée en vigueur                  | 10 mai 2010     |

---

***CERTIFICAT DE PUBLICATION***

---

Je, soussignée, certifie que les avis publics de l'adoption du règlement, cité ci-dessous, ont été affichés au Bureau municipal ainsi qu'au Bureau de poste aux dates mentionnées.

N° règlement : 2010-11  
Date de publication : 17 mai 2010

---

PAULINE DESAUTELS  
Directrice générale et secrétaire-trésorière

---

17 mai 2010  
Date