

Règlement concernant les ententes relatives à des travaux municipaux

À la séance ordinaire du conseil de la Municipalité de Saint-Stanislas-de-Kostka, tenue le 7 mars 2016, à 20 h au Centre municipal de Saint-Stanislas-de-Kostka et à laquelle sont présents madame Caroline Huot, mairesse et les conseillers suivants :

M. Sébastien Frappier	M. Jean-Guy St-Onge
M. Camille Deschamps	M. Michel Taillefer
M. Réjean Dumouchel	M. Mario Archambault

tous formant quorum sous la présidence de la mairesse.

M. Maxime Boissonneault, directeur général et secrétaire-trésorier, est aussi présent.

ATTENDU QUE la Municipalité de Saint-Stanislas-de-Kostka est régie par le *Code municipal du Québec* (L.R.Q., chapitre C-27.1) et assujettie aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chapitre A-19.1);

ATTENDU QUE le conseil municipal juge approprié de se prévaloir des dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chapitre A-19.1) afin de régir les ententes relatives à des travaux municipaux;

ATTENDU QUE le conseil municipal désire prévoir des mécanismes souples, rapides et efficaces afin de permettre le développement de la municipalité en harmonie avec les principes énoncés dans les règlements d'urbanisme et dans le respect de la capacité financière des contribuables;

ATTENDU QU'il est dans l'intérêt de l'ensemble des contribuables que le présent règlement soit adopté;

VU l'avis de motion de la présentation du présent projet de règlement donné le 1^{er} février 2016 par M. Mario Archambault, conseiller;

En conséquence, il est proposé par M. Sébastien Frappier :

- Que le conseil municipal adopte le projet de règlement 299-2016 et qu'il soit décrété par ce qui suit :

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1 TITRE

Le présent règlement peut être cité sous le titre de *Règlement concernant les ententes relatives à des travaux municipaux*.

1.2 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique au territoire de la Municipalité de Saint-Stanislas-de-Kostka.

1.3 RÈGLE GÉNÉRALE IMPÉRATIVE

La délivrance d'un permis de construction ou de lotissement ou d'un certificat d'autorisation pour un projet de développement résidentiel (pouvant inclure certains usages commerciaux, selon la réglementation de zonage en vigueur) est assujettie à la conclusion préalable d'une entente entre le promoteur et la Municipalité de Saint-Stanislas-de-Kostka portant sur la réalisation des travaux relatifs aux infrastructures et équipements municipaux et publics et sur la prise en charge ou le partage des coûts relatifs à ces travaux, conformément aux dispositions du présent règlement.

1.4 POUVOIR DISCRÉTIONNAIRE

Rien dans le présent règlement ne doit être interprété comme diminuant ou restreignant la discrétion du conseil municipal de décréter lui-même la réalisation de travaux municipaux pour un développement résidentiel et de pourvoir à leur financement.

1.5 ADMINISTRATION

Le Service de l'urbanisme ainsi que la Direction générale sont responsables de l'administration et de l'application du présent règlement.

1.6 VALIDITÉ

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

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

2.1 INCOMPATIBILITÉ ENTRE UNE DISPOSITION GÉNÉRALE ET UNE DISPOSITION SPÉCIFIQUE

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions du présent règlement ou entre le présent règlement et un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.

À moins de déclaration contraire, lorsqu'une restriction ou une interdiction prescrite par le présent règlement est incompatible avec tout autre règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive s'applique.

2.2 DIMENSIONS ET MESURES

À moins de déclaration contraire, toutes les dimensions et mesures employées dans le présent règlement sont indiquées en mesures métriques.

2.3 TERMINOLOGIE

Aux fins du présent règlement et de toute entente qui en découle, les expressions et mots suivants ont le sens qui leur est donné comme suit :

- 1) « Aménagements reliés aux transports alternatifs »

L'expression «Aménagements reliés aux transports alternatifs» désigne les travaux de terrassement, d'aménagement paysager, d'équipement récréatif, des haltes et supports à vélo.

- 2) « Aménagements »

L'expression «Aménagements» désigne les travaux d'aménagement, les travaux d'aménagements reliés aux transports alternatifs ainsi que les travaux d'aménagement paysager.

- 3) « Autorité compétente »

L'expression « autorité compétente » désigne l'inspecteur du Service de l'urbanisme ainsi que le directeur général, ou un de leurs représentants.

- 4) « Bâtiment »

Le mot « bâtiment » désigne toute construction utilisée ou destinée à être utilisée pour abriter ou recevoir des personnes, des animaux ou des choses.

5) « Bénéficiaire »

Le mot « bénéficiaire » désigne toute personne dont la propriété bénéficie ou bénéficiera éventuellement des travaux municipaux qui seront réalisés.

6) « Bénéficiaire-tiers »

Le mot « bénéficiaire-tiers » désigne toute personne qui n'est pas promoteur du projet de développement visé par la demande de permis ou de certificat et dont la propriété bénéficie ou bénéficiera éventuellement des travaux municipaux qui seront réalisés.

7) « Développement résidentiel »

L'expression « développement résidentiel » désigne un projet de développement visant un usage résidentiel (pouvant inclure certains usages commerciaux, selon la réglementation de zonage en vigueur).

8) « Égout privé »

L'expression « égout privé » désigne un égout sur une propriété privée qui relie les systèmes de drainage de plusieurs bâtiments ou terrains à l'égout public ou à une fosse septique individuelle ou collective.

9) « Égout public »

L'expression « égout public » désigne la canalisation de la municipalité destinée à recevoir les égouts de bâtiments et de terrains et ajoutée à son réseau pour usage public.

10) « Équipements municipaux »

L'expression « équipements municipaux » désigne, de façon non limitative, les lampadaires, les clôtures, le mobilier urbain, ou tout autre équipement de même nature, qui sont requis dans un projet de développement.

11) « Frais contingents »

L'expression « frais contingents » signifie les honoraires professionnels et autres frais liés aux travaux municipaux et publics. Sans toutefois être limitatifs, il s'agit des frais suivants :

- frais d'ingénieur (plans et devis et surveillance des travaux) ;
- frais généraux de contrôle qualitatif des travaux ;
- frais légaux ;
- frais d'intérêts sur emprunt temporaire ;
- frais d'émission.

12) « Frontage »

Le mot « frontage » signifie le nombre de mètres entre les deux limites latérales d'un immeuble, dans la partie adjacente à la rue qui fait l'objet de l'entente relative aux travaux municipaux.

- 13) « Ingénieur »
Le mot « ingénieur » signifie un membre en règle de l'Ordre des ingénieurs du Québec.
- 14) « MDDELCC »
L'expression « MDDELCC » constitue la façon abrégée de nommer le ministère du Développement durable, de l'Environnement et Lutte contre les Changements Climatiques.
- 15) «Ouvrage d'art»
L'expression « ouvrage d'art » signifie un ouvrage de génie civil incorporé aux infrastructures telles que les ouvrages en béton coulé sur place, les murs et murets de toute nature, les glissières de sécurité, les pavés de béton, les drains de fondation, les ponceaux, les dalots, les musoirs et tout ouvrage de même nature.
- 16) « Parc »
Le mot « parc » désigne, de façon non limitative, un espace public de terrain destiné à un usage communautaire municipal tel que pavillon, terrain de jeux ou de détente, aréna, piscine et autres équipements semblables.
- 17) « Passage piétonnier »
L'expression « passage piétonnier » désigne un passage permettant aux piétons de traverser la chaussée d'une rue. Il se situe principalement aux intersections.
- 18) « Promoteur »
Le mot « promoteur » désigne toute personne morale ou physique, ou un regroupement de telles personnes, qui demande à la Ville l'autorisation de réaliser des travaux municipaux en vue de desservir un ou plusieurs terrains sur lesquels toute telle personne se propose de réaliser un projet de développement résidentiel.
Pour les fins de la présente, est assimilée au promoteur toute personne qui conclut une entente directement avec celui-ci pour le partage des coûts des travaux municipaux.
- 19) « Quote-part »
L'expression « quote-part » signifie la part des coûts relatifs aux travaux municipaux que tout bénéficiaire et bénéficiaire-tiers doit prendre à sa charge.

20) « Requéranant »

Le mot « requéranant » désigne toute personne physique ou morale qui présente à la municipalité une demande de permis de construction, de lotissement ou de certificat d'autorisation visée par le présent règlement.

21) « Réseau d'aqueduc »

L'expression « réseau d'aqueduc » signifie tout le système public de conduits et les équipements qui servent principalement à l'alimentation en eau potable des propriétés ainsi qu'au combat des incendies et 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-fontaines.

22) « Réseau d'égout domestique »

L'expression « réseau d'égout domestique » signifie le système public de conduits et d'ouvrages qui contient et achemine les eaux usées et qui comprend, notamment, les conduites et les regards d'égout.

23) « Réseau d'égout pluvial »

L'expression « réseau d'égout pluvial » signifie le système public de conduits qui contient et achemine les eaux de pluie, les eaux de ruissellement, les eaux de la fonte des neiges, les eaux de haute nappe phréatique et qui comprend les conduites et ouvrages, les regards d'égout et les puisards.

24) « Sentier multifonctionnel »

L'expression « sentier multifonctionnel » désigne une surface de terrain qui n'est pas adjacente à une chaussée de rue, qui est aménagée pour l'exercice d'activités telles que la bicyclette, la marche, la course à pied et le ski de fond.

25) « Sentier piétonnier »

L'expression « sentier piétonnier » désigne un lien entre deux rues ou entre une rue et un parc, réservé aux piétons et aux cyclistes. Dans certains cas, ce sentier servira également comme voie de secours en reliant le cercle de virage d'un cul-de-sac ou la boucle d'une tête de pipe à une voie de circulation voisine, le tout conformément au règlement de lotissement de la Municipalité.

26) « Services publics »

L'expression « services publics » désigne les compagnies qui approvisionneront le projet en électricité, câblodistribution, téléphonie, service Internet, etc.

27) « Travaux municipaux »

L'expression « travaux municipaux » désigne tous les travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux visés par le présent règlement, soit les travaux d'aqueduc et d'égout, de surdimensionnement, de voirie ainsi que tous les travaux accessoires et connexes requis, comprenant l'acquisition des immeubles ou servitudes requises pour la réalisation desdits travaux ainsi que des aménagements riverains à un cours d'eau, aménagements reliés aux transports alternatifs et des aménagements paysagers .

28) « Travaux d'aqueduc et d'égout »

L'expression « travaux d'aqueduc et d'égout » désigne tous les travaux reliés aux travaux d'aqueduc, d'égout sanitaire, d'égout pluvial et autres ouvrages pour desservir une rue.

29) « Travaux de surdimensionnement »

L'expression « travaux de surdimensionnement » désigne tous les travaux de génie dont les critères dépassent, selon l'autorité compétente, les besoins usuels des services locaux.

30) « Travaux de voirie »

L'expression « travaux de voirie » désigne tous les travaux relatifs à la construction de la rue, tels que travaux de sondage géotechnique, d'excavation, de mise en forme de rue, de drainage, de pose de matériaux granulaires, de gravelage, de correction à la géométrie de la rue, de pavage, incluant les mesures d'atténuation de trafic, la base des lampadaires d'éclairage, les travaux de déboisement, de piquetage et de cadastre des lots à être utilisés comme rue, ainsi que l'aménagement de virées en bout de rue, conformément à la réglementation de la Ville en vigueur, et tous les travaux requis sur les cours d'eau existants. La signalisation routière est également incluse.

31) « Travaux de la catégorie 1 »

L'expression « travaux de la catégorie 1 » désigne les travaux d'aqueduc, d'égouts domestique et pluvial, les entrées de service, la sous-fondation, la fondation granulaire et le drainage de la rue et de tout sentier piétonnier ou multifonctionnel. Les travaux préparatifs pour l'implantation des lampadaires d'éclairage sont également inclus.

32) « Travaux de la catégorie 2 »

L'expression « travaux de la catégorie 2 » désigne les bordures, les bandes médianes et les trottoirs, le pavage, les clôtures, l'aménagement des passages et sentiers piétonniers et des sentiers multifonctionnels, l'éclairage, ainsi que la signalisation et les feux de circulation.

33) « Municipalité »

L'expression « Municipalité » signifie la Municipalité de Saint-Stanislas-de-Kostka.

34) « Voie cyclable »

L'expression « voie cyclable » désigne la partie d'un chemin public réservée pour la circulation des bicyclettes.

CHAPITRE 3 - DOMAINE D'APPLICATION

3.1 OBJET

Tout permis de lotissement ou de construction, ou tout certificat d'autorisation dans le cadre d'un développement résidentiel nécessitant la réalisation de travaux municipaux est assujéti à la conclusion d'une entente entre le promoteur et la Municipalité portant sur la réalisation de travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux, et sur la prise en charge ou le partage des couts relatifs à ces travaux. L'entente doit être conclue conformément aux dispositions du présent règlement (voir le modèle en annexe « A »).

De plus, la délivrance d'un permis de construction pour un immeuble situé en bordure d'une rue nécessitant la réalisation de travaux municipaux est conditionnelle à l'acceptation provisoire des travaux de la phase 1.

3.2 CATÉGORIES DE CONSTRUCTIONS, DE TERRAINS OU DE TRAVAUX VISÉS

Le présent règlement s'applique à toute construction et à toute opération cadastrale à l'égard desquelles est requise la délivrance d'un permis de construction, d'un permis de lotissement ou d'un certificat d'autorisation, si dans le cadre d'un projet de développement résidentiel pouvant inclure certains usages commerciaux, la réalisation de travaux municipaux est requise.

3.3 INFRASTRUCTURES ET ÉQUIPEMENTS VISÉS

Pour les fins du présent règlement, les infrastructures et équipements pouvant être visés par une entente sont les suivants :

- a) les infrastructures d'aqueduc;
- b) les infrastructures d'égout domestique;
- c) les infrastructures d'égout pluvial;
- d) les infrastructures d'égout combiné;
- e) les fossés, ponceaux et ruisseaux;
- f) les ouvrages de régulation des eaux pluviales;
- g) les postes de surpression d'aqueduc;
- h) les stations de pompage;
- i) les bassins de rétention et toute mesure de gestion des eaux pluviales (quantitative et qualitative);
- j) les ouvrages de stabilisation;
- k) les chaussées incluant l'asphaltage;
- l) les entrées de service;
- m) les bordures, bandes médianes et trottoirs;
- n) les ouvrages d'art;
- o) les clôtures;
- p) les feux de circulation;
- q) la signalisation incluant les panneaux de rue;
- r) l'éclairage;
- s) les aménagements paysagers;
- t) les travaux des compagnies de services publics;
- u) les passages et sentiers piétonniers;
- v) les sentiers multifonctionnels et les voies cyclables;
- w) les aménagements riverains à la rivière Saint-Charles;
- x) les aménagements reliés aux transports alternatifs.

CHAPITRE 4 – MODALITÉS RELATIVES AU CONTENU DE L'ENTENTE ET À SA PRÉPARATION

4.1 OBJET DE L'ENTENTE

L'entente devra porter sur la réalisation de travaux municipaux et publics.

L'entente pourra également porter sur les infrastructures, équipements et aménagements qui sont destinés à desservir non seulement les immeubles visés par le permis, mais également d'autres immeubles sur le territoire de la Ville.

4.2 CONTENU DE L'ENTENTE

L'entente doit notamment prévoir les éléments suivants :

- a) la désignation des parties;
- b) les lots concernés;
- c) la description des travaux et la désignation de la partie responsable de tout ou partie de leur réalisation;
- d) les phases de développement du projet;
- e) le nom des professionnels dont les services seront retenus par le promoteur afin d'accomplir l'une ou l'autre des étapes prévues ou nécessaires à l'accomplissement de l'entente;
- f) le calendrier de la réalisation des travaux par le promoteur;
- g) la détermination des coûts relatifs aux travaux qui sont à la charge du promoteur établis conformément au présent règlement;
- h) la détermination des coûts relatifs aux travaux qui sont à la charge de la Municipalité établis conformément au présent règlement;
- i) les modalités de paiement, le cas échéant, par le promoteur des coûts relatifs aux travaux et l'intérêt payable sur un versement exigible;
- j) les garanties financières exigées du promoteur établies conformément aux articles 6.3, 6.4 et 6.5 du présent règlement;
- k) la cession à la Municipalité de toutes rues, de toutes ruelles, de toutes infrastructures et tous équipements municipaux construits dans les emprises, de tous droits de passage et autres servitudes;
- l) le terme de l'entente;
- m) les modalités d'aménagement de parcs, le cas échéant;
- n) tout autre élément pertinent pour la réalisation des travaux municipaux requis pour le projet de développement.

4.3 ANNEXE À L'ENTENTE

Lorsqu'une entente prévoit le paiement d'une quote-part par des bénéficiaires-tiers, une annexe à cette entente doit identifier les immeubles concernés ou mentionner tout critère permettant de les identifier.

La Municipalité peut modifier en tout temps, par résolution, cette annexe pour la tenir à jour et y ajouter tout immeuble qui assujettit un bénéficiaire des travaux à la quote-part.

4.4 PROJET D'ENTENTE ET RENSEIGNEMENTS NÉCESSAIRES À SA PRÉPARATION

L'autorité compétente prépare un projet d'entente qui sera soumis au promoteur et ensuite au conseil municipal pour l'approbation qui se fera par résolution.

Les renseignements suivants doivent être transmis à l'autorité compétente par le promoteur ou ses représentants autorisés pour la préparation du projet d'entente :

- a) le promoteur doit présenter pour approbation un projet d'opération cadastrale, conforme au plan d'urbanisme de la Municipalité, du ou des terrains dont il est propriétaire, le cas échéant, dans le secteur visé, représentant l'ensemble des rues et des terrains à être cadastrés;
- b) le promoteur doit présenter un plan projet qui doit également identifier les terrains qui lui appartiennent dans le secteur et, le cas échéant, tout terrain dont le promoteur ne serait pas propriétaire, mais qui serait susceptible de bénéficier des travaux devant faire l'objet d'une entente en vertu du présent règlement;
- c) lorsque requis pour un développement harmonieux, la Municipalité peut demander au promoteur la présentation d'un plan projet couvrant une superficie plus grande que les terrains à être développés;
- d) le promoteur doit indiquer le nombre d'unités de logements et les usages prévus par le projet;
- e) le promoteur doit identifier, quantifier et estimer les travaux de surdimensionnement, si requis pour la réalisation des travaux, conformément aux dispositions de l'article 6.1 du présent règlement;
- f) les plans directeurs des infrastructures et des aménagements doivent être déposés à l'autorité compétente et être conformes aux exigences de l'article 5.1 du présent règlement;
- g) la caractérisation environnementale sommaire identifiant entre autres tout plan ou cours d'eau, toute zone à risque de mouvement de terrain, tout milieu humide et tout autre élément de contrainte identifié à la réglementation municipale ainsi que l'égouttement du site et des terrains riverains aux limites du projet;
- h) Les titres de propriétés établissant que le promoteur est propriétaire de la

parcelle de terrain faisant l'objet de la demande. À défaut de titres de propriété, le promoteur doit démontrer qu'il détient certains droits que le propriétaire lui a concédés (offre d'achat acceptée, option d'achat, ou tout autre document jugé suffisant par l'autorité compétente) et devant conduire éventuellement vers le transfert à son nom du droit de propriété dans le terrain;

- i) Le nom et les coordonnées de la personne ressource, chez le promoteur, avec laquelle la Municipalité transigera dans le cadre du projet;
- j) Le nom et les coordonnées de son ingénieur-conseil. Ce dernier doit être en mesure d'établir clairement une expertise acquise en génie civil et, plus particulièrement, en infrastructures municipales et doit être approuvé par la Municipalité;
- k) Une estimation budgétaire du projet préparé par ingénieur-conseil;
- l) S'il s'agit d'une corporation ou d'une société, une résolution dûment adoptée par le conseil d'administration autorisant la demande et autorisant une personne désignée à traiter avec la Municipalité;
- m) Tout autre document jugé nécessaire ou utile dans les circonstances par l'autorité compétente.

CHAPITRE 5 – PLANS DIRECTEURS D'INFRASTRUCTURES ET DES AMÉNAGEMENTS

5.1 PLANS DIRECTEURS D'INFRASTRUCTURES ET DES AMÉNAGEMENTS

Le Service de l'urbanisme étudie les plans directeurs d'infrastructures et des aménagements eu égard aux caractéristiques du projet de développement soumis.

- a) La vérification de conformité :
 - 1) le projet soumis doit être conforme aux dispositions du plan d'urbanisme et du présent règlement;
 - 2) le projet doit respecter les normes de conception de la Municipalité relatives aux infrastructures et équipements municipaux.
- b) L'analyse du projet soumis :
 - 1) le plan concept soumis par le promoteur doit être vérifié et approuvé par l'autorité compétente;
 - 2) à la suite de l'analyse du projet, le promoteur est informé des éléments supplémentaires ou des modifications qui devraient être apportés, le cas échéant, à son projet pour être conforme au plan d'urbanisme, à la réglementation et aux normes de la Municipalité;
 - 3) l'analyse des plans directeurs et du phasage du projet est complétée en collaboration avec le promoteur afin d'obtenir tous les

documents et renseignements nécessaires dont, notamment, les éléments permettant d'estimer la rentabilité du projet soumis, pour préparer un projet d'entente conformément aux dispositions du présent règlement;

- 4) les estimations des couts remises par l'ingénieur du promoteur devront faire l'objet d'une vérification afin de valider les engagements monétaires de la Municipalité tant pour les infrastructures que pour les honoraires professionnels.

5.2 DÉCISION DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE

L'autorité compétente statue sur la demande. Si l'ensemble des points est conforme aux divers règlements en vigueur et jugé acceptable pour la Municipalité par l'autorité compétente, cette dernière recommande au conseil municipal d'adopter l'entente de développement pour l'ensemble du projet de développement (voir le modèle en annexe « A »).

CHAPITRE 6 – PRESTATIONS, RESPONSABILITÉS ET MODALITÉS DE PARTAGE DES COÛTS

6.1 PRESTATIONS DU PROMOTEUR

À la suite de la signature de l'entente, le promoteur devra préalablement à chacune des phases de développement identifiée à l'entente, produire les plans et devis complets pour l'ensemble des travaux municipaux, surdimensions, ouvrages et autres aménagements pour approbation à la Municipalité. L'autorité compétente validera la conformité avec des plans et devis soumis avec les plans directeurs contenus à l'entente de développement. La confirmation de l'acceptation des plans et devis par l'autorité concernée prendra la forme d'une lettre d'acceptation des plans et devis, laquelle lettre spécifiera également les documents à lui fournir préalablement au démarrage du projet.

À la suite de la réception par l'autorité compétente de l'ensemble de l'information demandée, à son analyse, l'autorité compétente émet par lettre une autorisation de démarrage des travaux d'infrastructures pour la phase concernée.

Le promoteur s'engage à respecter, en outre, toutes les dispositions des articles 6.1.1 à 6.1.4 inclusivement.

6.1.1 Plans et devis détaillés

À la suite de la signature de l'entente, le promoteur doit fournir les plans et devis détaillés des infrastructures, incluant tous les travaux de surdimensionnement et tous les travaux d'aménagement, comprenant la liste complète des matériaux et la qualité ou la classe desdits matériaux, le tout selon les exigences et directives de l'inspecteur municipal de la Municipalité et obtenir toutes les attestations gouvernementales requises, incluant les autorisations du MDDELCC. Chaque remise des plans et devis devra inclure une répartition des coûts en fonction de leur catégorie (1 ou 2).

Le promoteur doit, si la Municipalité l'exige, faire procéder aux études nécessaires pour évaluer l'impact global du projet, comme les besoins en eau potable, en traitement des eaux usées et en gestion des eaux pluviales.

Les honoraires de l'ingénieur et des autres professionnels sont à la charge du responsable du paiement des travaux, et ce, en fonction de la répartition des coûts inclus à l'entente de développement; toutefois, lorsque le projet nécessite des travaux de surdimensionnement et des travaux d'aménagement, le partage des coûts entre les parties tiendra compte des honoraires reliés à ces travaux. De plus, dans l'éventualité où des travaux municipaux touchent une rue existante, le partage des coûts entre les parties tiendra en compte des honoraires reliés à ces travaux.

Le promoteur dépose à la Municipalité, en même temps que les plans et devis, le cout estimé par son ingénieur du projet en dollars selon une unité de mesure appropriée comprenant, le cas échéant, le cout des travaux et matériaux servant aux travaux de surdimensionnement, et ce, de façon distincte.

6.1.2 Autres prestations du promoteur

En plus des autres obligations contenues dans ce règlement et dans l'entente, le promoteur, ses successeurs et ayants droits doivent remplir les conditions suivantes :

- a) fournir à la Municipalité les garanties exigées phase par phase, et ce, en fonction des modalités spécifiées à l'entente de développement (voir l'annexe « A »);
- b) réaliser les travaux d'infrastructures identifiés sur les plans et devis soumis et approuvés par l'autorité compétente dans la lettre d'autorisation pour la phase visée pouvant inclure, s'il y a lieu, des ouvrages de rétention et de gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales;
- c) mandater l'ingénieur concepteur des plans et devis pour réaliser la surveillance des travaux en résidence; les frais pour la surveillance de chantier seront répartis selon les modalités de l'entente de développement (voir l'annexe « A »). Celui-ci engage sa responsabilité quant à la qualité des travaux réalisés et à l'obtention de son certificat d'autorisation du MDDELCC;
- d) autoriser les inspections par un représentant du Service d'urbanisme ou du Service des travaux publics de la Municipalité et à se conformer à toutes directives émises;
- e) autoriser la surveillance de chantier par l'inspecteur municipal de la Municipalité ou ses représentants et respecter toute directive de l'inspecteur municipal de la Municipalité relative à la qualité et à l'exécution des travaux identifiés aux plans et devis acceptés par la Municipalité;
- f) mandater un arpenteur-géomètre pour installer des bornes d'arpentage ainsi qu'un repère géodésique auxiliaire de nivèlement sur le site des travaux. Aucun travail ne pourra débuter avant l'implantation des bornes;
- g) fournir à la Municipalité, avant la signature de l'entente, les coordonnées du lieu de disposition des surplus de terre et si l'emplacement en question n'est pas une propriété du promoteur, fournir l'autorisation écrite du propriétaire;
- h) s'assurer que l'ensemble de ses contrats de vente de terrains respecte toutes les dispositions de la présente entente;
- i) payer à la Municipalité tous les frais de laboratoire requis qu'elle aura

- engagés pour les analyses de sol et pour la vérification de la conformité des matériaux et des travaux d'infrastructures;
- j) à remettre à la Municipalité un rapport d'un laboratoire spécialisé démontrant la capacité portante des sols concernant le secteur à développer. L'étude des professionnels devra exprimer une opinion sur le type de fondation requis pour les bâtiments des usages prévus;
 - k) fournir à la Municipalité, au plus tard 45 jours après l'acceptation provisoire des travaux, un plan tel que construit, géoréférencé et numérique (selon le format exigé par l'inspecteur municipal de la Municipalité) et précis des infrastructures construites ainsi qu'un certificat de conformité, signé par l'ingénieur qui a conçu les plans et devis et fait la surveillance des travaux. Le promoteur en assume tous les frais afférents;
 - l) payer, à la signature de l'entente, tout solde de taxes municipales et scolaires exigibles sur l'ensemble des lots lui appartenant et faisant l'objet du projet de développement;
 - m) faire les démarches nécessaires pour assurer la construction des infrastructures électriques et de communication pour desservir les futures résidences. La responsabilité de cette desserte revient au promoteur ainsi que tous les frais afférents. Une preuve écrite indiquant que la demande a été faite à chacun des services publics ainsi qu'un concept de base des installations devront être remis à la Municipalité avant le début des travaux. Les plans de ces infrastructures doivent être approuvés par la Municipalité. Dans certains projets, la Municipalité pourrait exiger que les infrastructures électriques et de communication soient enfouies dans le sol;
 - n) travailler en collaboration avec les compagnies de services publics (téléphone, électricité, télédistribution et gaz naturel) pour harmoniser l'installation des services avec les travaux, lorsque nécessaire. Ces services devront être installés prioritairement en arrière-lot des terrains ou suivant un autre modèle d'implantation après approbation par la Municipalité;
 - o) acquérir à ses frais, en faveur de la Municipalité et des compagnies de services publics, toutes les servitudes de passage et d'accès pouvant être nécessaires pour mener à terme le projet et à payer tous les honoraires professionnels afférents;
 - p) céder à ses frais à la Municipalité la pleine propriété des lots servant de rue, de parc, de sentier multifonctionnel, de sentier piétonnier ou de voie cyclable pour la somme nominale d'un dollar (1,00 \$). Cette cession inclut les infrastructures installées par le promoteur ainsi que toutes les servitudes acquises en faveur de la Municipalité, quatre-vingt-dix (90) jours suivant l'approbation finale des travaux par la Municipalité, le tout libre de toutes taxes municipales ou scolaires, avec garantie contre tout trouble ou éviction, et quitte de toutes charges, toutes hypothèques et tous privilèges qui pourraient ou auraient pu les grever;

- q) fournir à la Municipalité, avant le début des travaux, une police d'assurance responsabilité civile d'une valeur de deux millions de dollars (2 000 000 \$) au nom du promoteur devant être maintenue en vigueur pour la durée des travaux jusqu'à leur acceptation finale par la Municipalité;
- r) respecter tous les règlements municipaux en vigueur et notamment, ceux relatifs au paiement des tarifs exigés pour les divers permis requis;
- s) ne pas demander de permis pour la construction d'un bâtiment en bordure d'une rue où il exécute les travaux visés par l'entente, tant que ces travaux n'auront pas été complétés et que l'acceptation provisoire n'ait été donnée par le directeur général de la Municipalité ou un de ses représentants;
- t) fournir à la Municipalité, après l'exécution des travaux, mais avant l'acceptation provisoire, copie des reçus, factures acquittées ou quittances partielles ou quittances finales données par chacun des entrepreneurs, sous-traitants, fournisseurs de matériaux, employés et professionnels mandatés, et à garantir de toute façon jugée acceptable par les deux parties qu'il n'est dû aucune somme à aucun entrepreneur, sous-traitant, fournisseur ou employé donnant droit à un recours sur les immeubles décrits à l'entente. Il doit aussi fournir avant l'acceptation finale des travaux, toutes les quittances finales restantes données par chacun des entrepreneurs, sous-traitants, fournisseurs de matériaux ou employés et professionnels mandatés;
- u) réaliser les travaux d'aménagements identifiés sur les plans et devis soumis et approuvés par l'autorité compétente préalablement au démarrage de la phase par la remise de la lettre d'autorisation.

6.1.3 Financement municipal

Le cas échéant, la Municipalité peut exiger du promoteur qu'il réalise des travaux municipaux, du surdimensionnement, tout autre ouvrage supplémentaire ainsi que les aménagements requis pour le bon fonctionnement du projet dans son environnement ou choisir de les exécuter elle-même.

6.1.4 Aménagement d'une virée

Lorsqu'une rue n'est pas complétée sur 100 % de sa longueur prévue au plan de lotissement ou n'est pas raccordée à une rue déjà existante, une virée temporaire doit être aménagée à la suite du dernier lot desservi.

Cette virée pourra avoir la forme d'un cercle d'au moins 15 mètres de diamètre ou la forme d'un « L » de 15 mètres de longueur dans l'axe longitudinal de la future rue et de 10 mètres dans le sens transversal. Chacune de ces branches aura une largeur d'au moins 6 mètres.

Cette virée sera construite avec un matériau granulaire accepté par le responsable des travaux publics de la Municipalité, sur une épaisseur de 0,5 mètre, posé sur infrastructure propre, ferme et drainée.

6.2 PRESTATIONS DE LA Municipalité

Après la signature de l'entente, la Municipalité s'engage à :

- a) autoriser le promoteur à réaliser des travaux d'infrastructures sur les lots visés, le tout tel que prévu dans l'entente;
- b) une fois l'acceptation provisoire des travaux réalisés, délivrer les permis de construction requis pour les bâtiments situés en front des immeubles décrits à la présente, de même que pour les travaux de construction des infrastructures sur ces immeubles, conditionnellement au respect de la réglementation municipale, sauf un maximum de quatre (4) « constructions modèles » qui pourront être autorisées avant l'acceptation provisoire, et ce, par phase, mais qui ne devront, en aucun cas, être habitées ni raccordées aux réseaux d'aqueduc et d'égouts tant que l'acceptation finale des travaux n'aura pas été donnée par la Municipalité. Ces « constructions modèles » devront respecter l'ensemble de la réglementation municipale et provinciale en vigueur;
- c) une fois l'acceptation finale des travaux accordée, acheter les immeubles décrits dans l'entente, ainsi que les infrastructures qui y seront installées, pour la somme d'un dollar (1,00 \$), à la condition expresse que l'inspecteur municipal de la Municipalité et l'ingénieur mandaté par le promoteur recommandent l'acceptation des travaux et que le promoteur ait respecté intégralement les conditions du présent règlement ainsi que de l'entente;
- d) faire réaliser par le promoteur, les travaux municipaux de la catégorie 1, et ce pour les parties de rues qui seraient à la charge de la municipalité;
- e) (Mod. RG390-2020)
faire réaliser par le promoteur, les travaux municipaux de la catégorie 2. Cependant, spécifiquement pour les travaux de pavage et l'éclairage public permanent, c'est la municipalité qui sera le maître d'œuvre. Les plans et devis pour aller en appel d'offres seront préparés par l'ingénieur du promoteur, aux frais de celui-ci. Ces travaux seront réalisés conditionnellement à l'approbation d'un règlement d'emprunt à la charge des propriétaires riverains des projets de développement concernés;
- f) assumer le déneigement des rues du projet de développement après l'acceptation provisoire des travaux de la catégorie 1;
- g) assumer, lorsque requis, l'épandage d'abat-poussière dans les rues du projet de développement après l'acceptation provisoire des travaux.

6.3 GARANTIE D'EXÉCUTION

Le promoteur doit, à la suite de l'approbation des plans et devis de chaque phase et avant le début des travaux de chaque phase, fournir à la Municipalité une garantie d'exécution de toutes et chacune de ses obligations, correspondant à un montant de 100 % du cout total estimé (taxes non comprises) des travaux assumés par le promoteur et doit être maintenue comme étant bonne et valable pendant toute la durée des travaux jusqu'à l'acceptation finale et la cession des infrastructures à la Municipalité. Cette garantie d'exécution peut prendre les formes suivantes :

- a) une lettre de garantie bancaire irrévocable et inconditionnelle émise par une institution financière dûment autorisée à ce faire dans les limites de la province de Québec, payable à l'ordre de la Municipalité de Saint-Stanislas-de-Kostka et encaissable à la suite de la signification d'un avis à l'institution financière de l'existence d'un défaut du promoteur. Cette lettre doit être valide pour une durée de un (1) an à partir de la date effective de son dépôt à la Municipalité ou jusqu'au moment où la Municipalité aura reçu toutes les quittances de la part du promoteur pour les matériaux, les entrepreneurs et les différents professionnels. La libération progressive du montant identifié sur la lettre peut se faire à mesure que la Municipalité reçoit des preuves de paiement. À chaque fois qu'une partie du montant est libérée, une nouvelle lettre de garantie bancaire équivalant à la balance du montant doit être produite et remise à la Municipalité.

Advenant le cas où le cout de la soumission choisie par le promoteur est supérieur ou inférieur au cout estimé des travaux, le promoteur devra soumettre la lettre de garantie bancaire à la Municipalité dont le montant sera établi par cette dernière en majorant de 5 % le montant total de la soumission incluant les taxes afin de couvrir les travaux supplémentaires ou non prévus au contrat. Si la lettre de garantie bancaire est déjà déposée

à la Municipalité et que le montant de la soumission est supérieur, une modification (sous forme d'avenant) devra alors être remise, tandis que si le montant est inférieur, le promoteur pourra remplacer la lettre de garantie bancaire, et, dans les deux cas, avant l'adjudication du contrat;

- b) un chèque visé établi à l'ordre de « Municipalité de Saint-Stanislas-de-Kostka »;
- c) sous toute autre forme jugée équivalente et acceptable par la Municipalité.

6.4 LIBÉRATION DE LA GARANTIE

Sauf pour ce qui est d'un montant de 10 % du total de la garantie, lequel ne sera libéré qu'au moment de l'acceptation finale de la phase concernée du projet, la garantie sera libérée après la réception des quittances finales pour les travaux exécutés avant l'acceptation provisoire par la Municipalité.

Le solde de la garantie sera remis en même temps que la cession de rues à la Municipalité, après l'acceptation définitive des travaux par le directeur général de la Municipalité ou un de ses représentants.

La Municipalité ne paie aucun intérêt sur la somme déposée en garantie.

6.5 CAUTIONNEMENT D'EXÉCUTION

Le promoteur s'engage par l'entremise de l'entrepreneur à déposer entre les mains de la Municipalité, pour garantir l'exécution du projet et le respect des obligations prévues à cette entente, les documents suivants :

- a) cautionnement d'exécution pour un montant équivalent à cinquante pour cent (50 %) du montant de la soumission, et ce, pour la durée des travaux en indiquant la « Municipalité » comme bénéficiaire;
- b) cautionnement des obligations de l'entrepreneur pour salaires, matériaux et services pour un montant équivalent à cinquante pour cent (50 %) du prix de la soumission, et ce, pour la durée des travaux en indiquant la « Municipalité » comme bénéficiaire.

Ces cautionnements doivent demeurer en vigueur jusqu'à l'acceptation provisoire. Dès l'acceptation provisoire des travaux, l'entrepreneur doit alors remplacer sa garantie d'exécution par un cautionnement d'entretien d'une valeur de 5 % du cout total des travaux. Ce cautionnement est requis de l'entrepreneur jusqu'à l'acceptation finale des travaux par la Municipalité, l'acceptation finale devant avoir lieu un (1) an après l'acceptation provisoire des travaux.

Les cautionnements d'exécution seront gérés par phase de travaux.

6.6 RESPONSABILITÉS DU PROMOTEUR

Le promoteur doit assumer les responsabilités suivantes :

- a) l'entière responsabilité civile pouvant découler des travaux sur ou près des immeubles décrits à la présente entente, et ce, tant qu'il demeure propriétaire des lieux. La Municipalité ne peut, à cette fin, être considérée comme maître d'œuvre ou maître des travaux exécutés et le promoteur tient la Municipalité indemne de toute responsabilité jusqu'à l'acceptation finale des travaux par la Municipalité. De plus, il s'engage à prendre fait et cause pour elle dans toute action judiciaire qui pourrait être intentée et reconnaît donner par la présente à la Municipalité une garantie formelle au sens de l'article 220 du *Code de procédure civile* (L.R.Q., chapitre C-25);
- b) l'entretien complet et la conservation des travaux et infrastructures réalisés en vertu de la présente jusqu'à l'acceptation finale des travaux par la Municipalité.

Si le promoteur est en défaut d'entretenir sa rue, la Municipalité exécutera ou fera exécuter les travaux nécessaires, après avis par écrit au promoteur, et ce, aux frais du promoteur. À cet égard, la Municipalité fera parvenir une facture au promoteur et pourra exercer une compensation de cette somme à même toute autre somme due au promoteur par la Municipalité, dont les quotes-parts des bénéficiaires autres que le promoteur. La Municipalité pourra utiliser aussi toute ou partie de la garantie d'exécution fournie par le promoteur;

- c) le promoteur doit assumer à ses frais le nettoyage des rues lorsque celles-ci ont été salies par les véhicules de l'entrepreneur général, de ses mandataires et des fournisseurs de matériaux, de même que le déneigement des rues de son projet de développement résidentiel jusqu'à l'acceptation provisoire des travaux par la Municipalité;
- d) le promoteur doit assumer à ses frais l'épandage d'abat-poussière dans les rues de son projet de développement résidentiel, lorsque demandé par la Municipalité, et ce, jusqu'à l'acceptation provisoire des travaux;
- e) procéder au fauchage des terrains de son projet de développement résidentiel, tel que requis par la réglementation municipale.

CHAPITRE 7 – MODALITÉS RELATIVES AUX BÉNÉFICIAIRES-TIERS

7.1 QUOTE-PART DUE PAR UN BÉNÉFICIAIRE-TIERS

Lorsque les travaux faisant l'objet de l'entente bénéficient à la fois au promoteur et à des bénéficiaires-tiers, l'entente contient une annexe identifiant les immeubles des bénéficiaires-tiers qui sont assujettis au paiement d'une quote-part du cout des travaux municipaux ou indique les critères permettant de les identifier.

7.1.1 Montant de la quote-part

La quote-part est établie en fonction du cout total réel des travaux, incluant les frais incidents, mais excluant tous les travaux de surdimensionnement ou tout autre ouvrage pris en charge par la Municipalité et faisant l'objet de l'entente.

Le promoteur doit transmettre à la Municipalité l'ensemble des pièces justificatives, et ce, dès l'acceptation provisoire des travaux. Ces couts doivent être vérifiés et reconnus par le directeur général de la Municipalité.

7.1.2 Méthodes de calcul de la quote-part

Les quotes-parts sont calculées selon l'une ou l'autre des méthodes suivantes :

- a) selon l'étendue en front des immeubles en proportion du nombre total de mètres linéaires de l'ensemble des immeubles visés par les travaux municipaux;
- b) selon la superficie des immeubles en proportion de l'ensemble des superficies des immeubles visés par les travaux municipaux;
- c) selon une combinaison d'un pourcentage de l'étendue en front et d'un pourcentage de la superficie des immeubles;
- d) selon tout modèle jugé équitable par la Municipalité, selon les particularités du projet visé par les travaux municipaux.

7.2 DÉLAI POUR LA REMISE D'UNE QUOTE-PART AU PROMOTEUR

La Municipalité doit verser au promoteur, au plus tard 30 jours suivant la date de l'acceptation provisoire des travaux, un premier versement représentant un tiers (1/3) du total des quotes-parts des bénéficiaires-tiers. Un autre versement sera payé au promoteur dans les 30 jours de l'acceptation finale et le dernier tiers (1/3) du total des quotes-parts des bénéficiaires-tiers sera payé au promoteur dans les 30 jours de la date anniversaire de l'acceptation finale des travaux, et ce, sans intérêt.

CHAPITRE 8 - MODALITÉS DE RÉALISATION DES TRAVAUX

8.1 DÉBUT DES TRAVAUX ET DURÉE DE L'ENTENTE

Les travaux municipaux pour lesquels une entente a été conclue peuvent débiter seulement quand l'entente a été acceptée par résolution du conseil et signée et que l'autorité compétente a émis la lettre d'autorisation de travaux.

L'entente doit prévoir une durée maximale pour obtenir les lettres d'autorisations de travaux et pour la réalisation de tous les travaux. Dépassé cette date, une nouvelle entente devra être établie.

8.2 DÉLAI DE RÉALISATION DES TRAVAUX

Lors de la transmission des plans et devis, le promoteur proposera pour chacune des phases des délais de réalisation des travaux; ces délais, lorsqu'approuvés par l'autorité compétente, feront partie de l'autorisation de démarrer les travaux.

8.3 EXÉCUTION DES TRAVAUX

Le promoteur est responsable de l'exécution de l'ensemble des travaux visés par l'entente. La responsabilité financière des travaux, ouvrages et aménagements devra être détaillée à l'entente de développement.

8.4 ACCEPTATION PROVISOIRE DES TRAVAUX

Lorsque les travaux municipaux sont entièrement terminés, et sur recommandation de l'ingénieur mandaté par le promoteur, le directeur général de la Municipalité ou son représentant accepte provisoirement les travaux. Cette acceptation provisoire pourra se faire de façon partielle, à savoir pour les travaux de catégorie 1 et pour les travaux de catégorie 2.

8.5 ACCEPTATION FINALE DES TRAVAUX

Lorsque les travaux sont terminés, l'inspecteur municipal de la Municipalité émet une recommandation écrite pour leur acceptation si l'entente a été intégralement respectée pour cette phase. Si la recommandation est favorable, le conseil de la Municipalité autorise alors par résolution la signature du contrat pour l'acquisition des immeubles et infrastructures décrits à l'entente pour la somme d'un dollar (1,00 \$). Dès signature du contrat, la Municipalité est réputée avoir donné son acceptation finale des travaux.

À tout moment durant l'exécution des travaux, la Municipalité pourra dénoncer par écrit le non-respect par le promoteur des plans et devis. Dès qu'une telle dénonciation aura été remise au promoteur ou à un de ses représentants par l'autorité

compétente, celui-ci devra dans les vingt-quatre (24) heures suivantes apporter un correctif ou proposer un échéancier pour les travaux correctifs et les exécuter dans les 15 jours suivants, à la satisfaction de la Municipalité, à défaut de quoi la Municipalité sera libérée de toutes ses obligations en vertu de l'entente, et plus particulièrement de son obligation d'accepter la cession des rues et infrastructures décrites à la présente entente.

La Municipalité pourra également refuser d'acquiescer les rues et infrastructures décrites dans l'entente si l'inspecteur municipal de la Municipalité refuse d'en recommander l'acceptation dans son rapport final pour des raisons motivées par écrit et dont copie devra être remise au promoteur.

CHAPITRE 9 - DISPOSITIONS FINALES

9.1 SIGNATURE DE L'ENTENTE

Toute entente à intervenir avec le promoteur en conformité avec le présent règlement, qui aura été approuvée par résolution du conseil, sera signée par le maire et le directeur général, pour et au nom de la Municipalité de Saint-Stanislas-de-Kostka.

Ladite entente pourra être signée et ensuite remise au promoteur seulement quand l'ensemble des documents requis conformément au présent règlement aura été remis à la Municipalité.

9.2 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Caroline Huot
Mairesse

Maxime Boissonneault
Directeur général et secrétaire-trésorier

Avis de motion : 1er février 2016
Adoption du premier projet de règlement : 1er février 2016
Avis d'assemblée de consultation publique : 2 février 2016
Assemblée de consultation publique : 22 février 2016
Adoption du règlement : 7 mars 2016
Certificat de conformité de la MRC :
Avis d'entrée en vigueur :
Entrée en vigueur :

RÈGLEMENT 299-2016
ANNEXE A
ENTENTE RELATIVE À DES TRAVAUX MUNICIPAUX

ENTRE

Municipalité de Saint-Stanislas-de-Kostka, corporation légalement constituée en vertu du Code municipal du Québec (L.R.Q., chapitre C-27.1), ayant son siège social au 221, rue Centrale, Saint-Stanislas-de-Kostka, province de Québec, J0S 1W0, ici agissant et représentée par Mme Caroline Huot, mairesse, et M. Maxime Boissonneault, directeur général, dûment autorisés en vertu d'une résolution du conseil de la municipalité et dont copie conforme est jointe à la présente entente à l'annexe 1

CI-APRÈS APPELÉE : « LA MUNICIPALITÉ »

ET

_____, personne (morale ou physique) de droit privé légalement constitué ayant son siège social au _____, province de Québec, _____, représentée à la présente par _____, dûment autorisé en vertu d'une résolution et dont copie conforme est jointe à la présente entente à l'annexe 2.

CI-APRÈS APPELÉE : « LE PROMOTEUR »

ATTENDU QU'il est nécessaire d'exécuter des travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux afin de permettre la réalisation d'un projet de développement résidentiel sur le site;

ATTENDU QUE la réalisation de tels travaux est assujettie à la conclusion d'une entente conformément à l'article 1.3 du règlement 299-2016 concernant les ententes relatives à des travaux municipaux pour des projets résidentiels, adopté par le conseil de la Municipalité de Saint-Stanislas-de-Kostka le 7 mars 2016;

LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

1. Lots visés par la présente

Le « Promoteur » s'engage et s'oblige à réaliser sur les lots ... du cadastre du Québec, circonscription foncière de Beauharnois, les travaux ci-après décrits selon les conditions énoncées à la présente, le tout tel que montré aux plans de l'annexe 3 préparé par ...

Le « Promoteur » est propriétaire des lots.

2. Description des travaux

Les travaux à réaliser sont décrits comme suit : ...

Ces travaux seront réalisés par le promoteur.

Les travaux seront réalisés sous la surveillance de Le « Promoteur » doit tenir une réunion de chantier, au minimum toutes les deux semaines, où seront présents

3. Calendrier de réalisation des travaux ainsi que la désignation de la partie responsable de leur réalisation

3.1 Engagement du Promoteur

Le « Promoteur » s'engage à entreprendre les travaux ... ainsi que l'ensemble des travaux prévus à la présente entente en 201X et les terminer au plus tard le _____. Le tout, tel que décrit dans les plans directeurs d'infrastructures et des aménagements déposés, copie des plans faisant partie intégrante de la présente entente comme annexe 3.

Comme prescrit dans le règlement 299-2016 concernant les ententes relatives à des travaux municipaux, le promoteur devra préalablement, à chacune des phases de développement, produire les plans et devis complets pour l'ensemble des travaux municipaux, ouvrages et autres aménagements pour approbation par la Municipalité. L'autorité compétente validera la conformité des plans et devis soumis avec les plans directeurs contenus à l'entente de développement. La confirmation de l'acceptation des plans et devis par l'autorité concernée prendra la forme d'une lettre d'acceptation des plans et devis, laquelle lettre spécifiera également les documents à lui fournir préalablement au démarrage du projet.

À la suite de la réception par l'autorité compétente de l'ensemble de l'information demandée, à son analyse, l'autorité compétente émet par lettre une autorisation de démarrage des travaux d'infrastructure pour la phase concernée.

Le promoteur s'engage à respecter, en outre, toutes les dispositions des articles 6.1.1 à 6.1.4 inclusivement du Règlement 299-2016 concernant les ententes relatives à des travaux municipaux.

Avant le début d'une phase de construction, le « Promoteur » doit soumettre au service de l'urbanisme un échéancier de travaux deux semaines avant le début des travaux.

3.2 Engagement de la Municipalité

La « Municipalité » s'engage à ...

4. Modalités d'aménagement de parcs

Le « Promoteur » s'engage à coordonner ses efforts avec ceux de la « Municipalité » afin que soit aménagé le plus rapidement possible le parc _____. Un plan directeur est joint à l'annexe 3 illustrant les travaux de nivellement qui seront exécutés par le « Promoteur »

dans le cadre des travaux de réhabilitation de l'ensemble du site.

5. Détermination des couts, leurs répartitions et les modalités de paiement

Le promoteur est responsable de tous les travaux.

6. Quote-part par des bénéficiaires-tiers

Les bénéficiaires-tiers devront payer une quote-part selon les modalités suivantes :

- 1.1 la quote-part est établie en tenant compte de la superficie d'un lot au prorata de l'ensemble des couts réels du projet de développement pour l'ensemble des lots tels qu'ils apparaissent à l'annexe 3 jointe à la présente entente pour en faire partie intégrante;
- 1.2 la quote-part est payable par tout bénéficiaire de ces travaux en trois versements annuels égaux portant intérêt au taux de 12 % l'an à la date anniversaire de l'exigibilité du premier état de compte transmis par la Municipalité
- 1.3 tout bénéficiaire peut acquitter en totalité sa quote-part exigible dans les trente jours de la réception de l'état de compte émis par la Municipalité.

Les immeubles qui assujettissent les bénéficiaires-tiers à cette quote-part sont les suivants :

...

7. Lots à servitudes à céder

Les lots à céder à la « Municipalité » par le « Promoteur » sont les suivants : ...

8. Garanties financières du promoteur

Le « Promoteur » s'engage à déposer à la « Municipalité », avant le début des travaux de chacune des phases et conformément aux dispositions du Règlement 299-2016, les garanties financières suivantes, et ce, phase par phase, après avoir obtenu l'approbation des plans et devis et avant l'autorisation des travaux :

1. Une garantie d'exécution représentant 100 % des travaux;
2. Une caution d'exécution de l'entrepreneur au montant de 100 % (50 % main-d'œuvre et 50 % matériaux);
3. À la réception des quittances finales par la « Municipalité », un montant de 10 % du total de la garantie financière devra être conservé, lequel ne sera libéré qu'au moment de l'acceptation finale et définitive de la phase;
4. Après l'acceptation provisoire, une caution d'entretien au montant de 5 %.

L'ensemble des garanties seront établies en fonction des estimés fait par l'ingénieur du « Promoteur » et déposées avec les plans et devis détaillés avant le début de chacune des phases. Ces estimés devront être approuvés par la « Municipalité ».

9. Résiliation

À défaut par le « Promoteur » d'entreprendre les travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux dans un délai de 120 jours de la remise au promoteur de la lettre d'autorisation des travaux émise par la « Municipalité », la « Municipalité » pourra résilier unilatéralement la présente entente en transmettant un avis écrit au « Promoteur ».

Dans ce cas, les garanties financières sont remises au « Promoteur », déduction faite des déboursés déjà encourus par la « Municipalité ».

10. Élection de domicile

Aux fins de la présente entente, ainsi que pour toute procédure judiciaire pouvant en découler, les parties font élection de domicile, pour la « Municipalité », à l'hôtel de ville situé au 221, rue Centrale, à Saint-Stanislas-de-Kostka, et pour le « Promoteur », à l'adresse du _____

11. Le « Promoteur » est l'employeur

Le « Promoteur » reconnaît être l'employeur aux fins de la Loi sur les normes du travail (L.R.Q., chapitre N-1.1), de la Loi sur les accidents de travail (L.R.Q., chapitre A-3), de la Loi sur la santé et la sécurité du travail (L.R.Q., chapitre S-2-1), de la Loi sur les relations du travail dans l'industrie de la construction (L.R.Q., chapitre R-20) et de la Loi sur les accidents de travail et les maladies professionnelles (1985, chapitre 6), et tient la « Municipalité » indemne de toute réclamation en vertu de ces lois pour les travaux exécutés conformément à la présente; le fait que la « Municipalité » assume la surveillance des travaux n'a pour but que la protection d'intérêts futurs.

12. Autorisation des autorités compétentes

Les travaux énoncés à la présente entente doivent avoir reçu toute approbation requise des autorités compétences, dont le MDDELCC.

EN FOI DE QUOI, les parties ont signé la présente entente, à Saint-Stanislas-de-Kostka

Ce _____ jour de _____ 20____

Le « Promoteur »

Ce _____ jour de _____ 20____

Municipalité de Saint-Stanislas-de-Kostka

Caroline Huot, mairesse

Maxime Boissonneault, directeur général