

RÈGLEMENT 2455-2012

CONCERNANT LES ENTENTES RELATIVES
À DES TRAVAUX MUNICIPAUX NÉCESSAIRES À LA
RÉALISATION D'UN DÉVELOPPEMENT
RÉSIDENTIEL OU COMMERCIAL



TABLE DES MATIÈRES

PARTIE I	4
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	4
CHAPITRE I	4
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	4
1. Titre	4
2. Territoire assujetti	4
3. Règle générale impérative	4
4. Pouvoir discrétionnaire	4
5. Administration et application	5
6. Validité	5
CHAPITRE II	5
DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	5
7. Tableau, diagramme, graphique, symbole et croquis	5
8. Incompatibilité entre une disposition générale et une disposition spécifique	5
9. Dimensions et mesures	5
10. Préséance	5
11. Définitions	5
PARTIE II	7
CHAPITRE I	7
OBJET	7
12. Assujettissement à une entente	7
CHAPITRE II	8
ZONES VISÉES	8
13. Zones applicables	8
CHAPITRE III	8
TRAVAUX ASSUJETTIS	8
14. Infrastructures et équipements visés	8
PARTIE III	9
CHAPITRE I	9
REQUÊTE	9
15. Requête pour la conclusion d'une entente	9
16. Conditions de recevabilité d'une requête	9
17. Contenu de la requête	9
18. Paiement des frais d'étude de la requête	10
19. Étude de la requête par la Direction de l'environnement et l'aménagement du territoire	11
20. Réponse à la requête	11
21. Pouvoir discrétionnaire du conseil	12
22. Approbations ministérielles ou autres	12
23. Interdictions	12
24. Conditions préalables	13
25. Infrastructures et équipements hors site	13
CHAPITRE II	13
MODALITÉS RELATIVES AU CONTENU DE L'ENTENTE ET À SA PRÉPARATION	13
26. Contenu de l'entente	13
27. Préparation du projet d'entente	14
28. Renseignements nécessaires à la préparation du projet d'entente	14
29. Plans, estimés et devis détaillés	14
30. Coûts assumés par le promoteur	15
31. Garantie d'exécution par le promoteur	15
32. Libération de la garantie d'exécution	15
33. Garantie pour gages matériaux et services	16
34. Garantie de qualité	16

35. Garantie de paiement pour travaux réalisés par la Ville de Magog.....	16
36. Signature de l'entente.....	17
CHAPITRE III	17
MODALITÉS DE RÉALISATION DES TRAVAUX.....	17
37. Début des travaux	17
38. Délai de réalisation des travaux.....	17
39. Exécution des travaux	17
40. Surveillance des travaux	17
41. Acceptation provisoire des travaux.....	18
42. Entretien de la rue	18
43. Délivrance des permis de construction.....	18
44. Acceptation finale des travaux.....	18
45. Cession des rues et infrastructures municipales	18
46. Paiement et intérêts.....	19
PARTIE VI	19
INFRACTIONS ET PÉNALITÉS	19
47. Infractions.....	19
48. Pénalités.....	19
PARTIE V	19
DISPOSITIONS FINALES	19
49. Abrogations	19
50. Effets des abrogations	20
51. Entrée en vigueur	20
ANNEXE I	21
FORME PRESCRITE D'UNE REQUÊTE	21

**CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE MAGOG**

RÈGLEMENT 2455-2012

Concernant les ententes relatives à des travaux municipaux nécessaires à la réalisation d'un développement résidentiel ou commercial

À une séance ordinaire du conseil municipal de la Ville de Magog, tenue à l'hôtel de ville, le lundi 1^{er} octobre 2012 à 19 h 30, lors de laquelle il y avait quorum.

ATTENDU QU'il y a lieu pour la Ville de Magog de se prévaloir des dispositions des articles 145.21 et suivants de *la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q. c. A-19.1) permettant d'assujettir la délivrance d'un permis de lotissement ou de construction, ou d'un certificat d'autorisation à la conclusion d'une entente entre le requérant et la Ville 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 QU'un avis de motion a dûment été donné lors d'une séance tenue le 17 septembre 2012;

LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

**PARTIE I
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES**

**CHAPITRE I
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES**

1. Titre

Le présent règlement peut être cité sous le titre de « Règlement concernant les ententes relatives à des travaux municipaux nécessaires à la réalisation d'un développement résidentiel ou commercial ».

2. Territoire assujetti

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la ville de Magog.

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 ou commercial, est assujettie à la conclusion préalable d'une entente entre le promoteur et la Ville portant sur la réalisation des travaux relatifs aux infrastructures et équipements municipaux et sur la prise en charge des coûts relatifs à ces travaux, conformément aux dispositions du présent règlement.

4. Pouvoir discrétionnaire

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

5. Administration et application

La Direction de l'environnement et de l'aménagement du territoire est responsable de l'administration et de l'application du présent règlement.

6. Validité

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

CHAPITRE II

DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

7. Tableau, diagramme, graphique, symbole et croquis

À moins d'indication contraire, fait partie intégrante du présent règlement tout tableau, diagramme, graphique, symbole, croquis ou toute forme d'expression autre que le texte contenu ou auquel il réfère. En cas de contradiction entre le texte et un tableau, diagramme, graphique, symbole, croquis ou une autre forme d'expression, le texte prévaut.

Tout croquis inséré au présent règlement peut être utilisé pour interpréter l'une de ses dispositions, peu importe où il se situe dans le règlement.

8. 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.

9. Dimensions et mesures

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

10. Préséance

Les dispositions du règlement ont préséance sur tous les autres règlements d'urbanisme.

11. Définitions

À moins de déclaration contraire, expresse ou résultant du contexte de la disposition, les expressions, termes et mots suivants ont, dans le présent règlement, le sens et l'application attribués par le Règlement de zonage et le Règlement de lotissement de la Ville de Magog, ainsi que le présent article.

« Autorité compétente »: L'expression « autorité compétente » désigne la Direction de l'environnement et de l'aménagement du territoire.

« Développement commercial » : L'expression « développement commercial » désigne un projet de développement visant un usage commercial.

« Développement résidentiel » : L'expression « développement résidentiel » désigne un projet de développement visant un usage résidentiel.

« Diamètre » : Le mot « diamètre » signifie le diamètre nominal par lequel un tuyau, un raccord ou un siphon est désigné commercialement.

« Ingénieur » : Le mot « ingénieur » signifie un membre en règle de l'Ordre des ingénieurs du Québec.

« MDDEP » : Ministère du Développement durable de l'Environnement et des Parcs.

« Ouvrage d'art » : L'expression « ouvrage d'art » signifie un ouvrage de génie civil incorporé aux infrastructures comme 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, l'éclairage, la distribution électrique, le réseau de télécommunications, le réseau gazier et tout ouvrage de même nature.

« Parc » : Le mot « parc » désigne, non limitativement, un espace public ou privé de terrain destiné à un usage communautaire tel que pavillon, terrain de jeux ou de détente, aréna, piscine et autres semblables équipements.

« 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.

« Projet d'ensemble » [au sens du règlement de zonage 2368-2010] : L'expression « projet d'ensemble » désigne un projet de développement d'au moins deux bâtiments situés sur un même lot ou terrain, où peuvent être jumelés des usages résidentiels et commerciaux et dont la principale caractéristique est d'être encadrée par un plan d'ensemble réalisé en une ou plusieurs étapes successives.

« 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 personne se propose de réaliser un projet de développement résidentiel ou commercial.

« 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 et les bornes-fontaines.

« Réseau d'égouts combinés » : L'expression « réseau d'égouts combinés » signifie le système public combiné de réseau d'égout domestique et de réseau d'égout pluvial.

« Réseau d'égout domestique » : L'expression « réseau d'égout domestique » signifie le système public de conduits qui contient et achemine les eaux usées et qui comprend entre autres les conduites et les regards d'égouts.

« 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 et les eaux de haute nappe phréatique et qui comprend les conduites, les regards d'égouts et les puisards.

« Rue » : Une voie destinée à la circulation des véhicules automobiles.

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

« 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. Il a pour fonction de raccourcir les distances de marche et d'améliorer l'accessibilité à pied d'un site ou d'un service.

« Travaux municipaux » : L'expression « travaux municipaux » désigne tous les travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux visés par le présent règlement, à savoir : les travaux d'aqueduc et d'égouts, de voirie, les travaux d'électricité, de télécommunications, ainsi que tous les travaux accessoires et connexes requis, comprenant l'acquisition des immeubles ou servitudes requises pour la réalisation desdits travaux.

« Travaux d'aqueduc et d'égouts » : L'expression « travaux d'aqueduc et d'égouts » désigne tous les travaux reliés à l'aqueduc, à l'égout sanitaire et à l'égout pluvial pour desservir une rue.

« Travaux de voirie » : L'expression « travaux de voirie » désigne non limitativement tous les travaux relatifs à la construction de la rue, tels que travaux de sondages, d'excavation, de mise en forme de rue, de drainage, de pose de matériaux granulaires, de gravellage, de correction à la géométrie de la rue, de pavage, incluant 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.

« Travaux de première étape » : L'expression « travaux de première étape » désigne les travaux d'aqueduc, d'égouts domestique et pluvial, les entrées de service, la sous-fondation, la fondation granulaire, le drainage de la rue, la distribution électrique et l'éclairage, la signalisation et les feux de circulation.

« Travaux de deuxième étape » : L'expression « travaux de deuxième étape » désigne les première et deuxième couches de pavage, les bordures, les trottoirs, le marquage de chaussée, les clôtures, l'aménagement des passages, des parcs, des sentiers piétonniers et des sentiers multifonctionnels.

« Travaux de troisième étape » : L'expression « travaux de troisième étape » désigne l'acceptation finale des travaux et la cession des rues à la Ville.

« Voie cyclable » : L'expression « voie cyclable » désigne la partie d'un chemin public réservée pour la circulation des bicyclettes et qui est adjacente à une chaussée.

PARTIE II

DOMAINE D'APPLICATION

CHAPITRE I

OBJET

12. Assujettissement à une entente

La délivrance de tout permis de lotissement ou de construction, ou tout certificat d'autorisation requis dans le cadre d'un développement résidentiel

ou commercial, ou d'un projet d'ensemble nécessitant la réalisation de travaux municipaux, est assujettie à la conclusion d'une entente entre le promoteur et la Ville portant sur la réalisation de travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux et sur LA prise en charge des coûts relatifs à ces travaux par le promoteur. L'entente doit être conclue conformément aux dispositions du présent règlement.

CHAPITRE II **ZONES VISÉES**

13. Zones applicables

Le présent règlement s'applique dans toutes les zones à vocation principale ou secondaire résidentielles, commerciales ou rurales, telles que prévues au Règlement de zonage 2368-2010 et ses amendements.

CHAPITRE III **TRAVAUX ASSUJETTIS**

14. Infrastructures et équipements visés

Aux fins du présent règlement, les infrastructures et équipements, sans s'y limiter, devant 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 fossés, ponceaux et ruisseaux;
- e) les ouvrages de régulation des eaux pluviales;
- f) les postes de surpression d'aqueduc;
- g) les stations de pompage;
- h) les bassins de rétention;
- i) les ouvrages de stabilisation;
- j) la construction d'une rue, incluant le pavage;
- k) les entrées de service;
- l) les bordures, bandes médianes et trottoirs;
- m) les ouvrages d'art;
- n) les clôtures;
- o) les feux de circulation;
- p) la signalisation, incluant les panneaux de rue et le marquage de chaussée;
- q) l'éclairage;

- r) les passages et sentiers piétonniers;
- s) les sentiers multifonctionnels et les voies cyclables;
- t) l'aménagement des parcs;
- u) l'aménagement de passages à niveau;
- v) la distribution électrique, de télécommunications et gazière;
- w) tous travaux requis afin d'assurer la conformité des infrastructures et des équipements avec les lois et règlements applicables.

Malgré ce qui précède, lorsque l'entente conclue conformément au présent règlement vise des travaux exécutés dans le cadre d'un projet d'ensemble, l'entente porte seulement sur les travaux d'infrastructures d'aqueduc.

PARTIE III

ENTENTE RELATIVE À DES TRAVAUX MUNICIPAUX

CHAPITRE I

REQUÊTE

15. Requête pour la conclusion d'une entente

Tout promoteur désirant conclure une entente avec la Ville portant sur la réalisation de travaux municipaux doit présenter une requête à cet effet à la Direction de l'environnement et de l'aménagement du territoire, suivant les modalités prévues à la présente partie.

16. Conditions de recevabilité d'une requête

Une requête est recevable si les conditions suivantes sont respectées :

- a) tout promoteur doit être propriétaire de la majorité des lots cadastrés bénéficiant des travaux projetés ou, en cas contraire, doit avoir obtenu le consentement écrit notarié ou assermenté des propriétaires de tels lots à l'effet que ceux-ci consentent à l'exécution des travaux, et ce, en nombre suffisant pour atteindre cette majorité;
- b) dans le cas où une rue est prévue, sa longueur doit mesurer au moins 200 mètres linéaires, à moins d'incompatibilité avec le projet de lotissement approuvé ou d'une impossibilité découlant d'une contrainte physique. Cette incompatibilité ou impossibilité doit être démontrée à la satisfaction de l'autorité compétente.

Cette condition ne s'applique pas lorsque les travaux sont exécutés dans le cadre de la réalisation d'un projet d'ensemble.

17. Contenu de la requête

La requête doit être rédigée en français dans la forme prescrite à l'annexe I et elle doit contenir les informations suivantes :

- a) une lettre adressée au conseil expliquant le projet;
- b) un plan délimitant les terrains faisant l'objet du projet et définissant le périmètre de ce projet;

- c) une description du nombre et du type de construction projetée à l'intérieur du périmètre du projet;
- d) un plan-projet de lotissement à l'échelle 1 :1000 ou 1 :1500, réalisé et signé par un arpenteur-géomètre indiquant le nom des propriétaires actuels de chaque terrain à l'intérieur du périmètre du projet; ce plan doit montrer les rues et terrains projetés avec rattachement au réseau géodésique; sur ce plan, on doit retrouver les servitudes existantes; ce plan doit aussi indiquer le niveau du terrain le long de la ligne de centre de chacune des rues projetées et le long de deux lignes parallèles à cette ligne de centre et situées chacune à 15 m de cette ligne de centre. Sur ces lignes, l'espacement entre les points de niveau ne doit pas être de plus de 20 m;
- e) les noms, adresse, occupation et numéro de téléphone du promoteur; si le promoteur est différent du propriétaire, il doit fournir une lettre d'entente ou de procuration;
- f) le consentement écrit des propriétaires concernés à l'effet qu'ils autorisent l'exécution de travaux en front de leur immeuble; à défaut de pouvoir obtenir tel consentement, le promoteur doit fournir un document identifiant le ou les immeubles pour lequel ou lesquels il n'a pas pu obtenir de consentement;
- g) l'offre de service de la part d'une firme d'ingénieurs-conseils décrivant les coûts et les étapes à franchir et leurs échéances afin de réaliser le projet comprenant la préparation des plans préliminaires, des plans du périmètre du projet, des plans de drainage, du devis, des plans de construction, la surveillance, la réalisation des travaux et tous les éléments requis pour parvenir à l'acceptation finale du projet et les plans tels que construits;
- h) tous les renseignements pertinents permettant d'établir le plus précisément possible le type (usages prévus), le nombre et la valeur des bâtiments projetés qui seront portés au rôle d'évaluation foncière à la suite de la réalisation du projet;
- i) une démonstration que le projet respecte ou s'engage à respecter en tout point les normes édictées aux règlements adoptés par la Ville, notamment, les règlements adoptés en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q. c. A-19.1).
- j) en outre, lorsqu'il s'agit d'un projet d'ensemble, le promoteur doit déposer un plan montrant l'échéancier de développement du projet comprenant, non limitativement, les tronçons, les phases et caractéristiques des ouvrages à caractère public reliés au projet;
- k) tout document technique supplémentaire requis pour l'étude de la requête tel qu'énuméré à l'article 19, ainsi que tout autre élément que l'autorité compétente jugera pertinent à l'étude de sa requête, notamment une analyse et une attestation de l'ingénieur établissant que les installations actuelles de la Ville sont suffisantes pour répondre aux besoins qui seront engendrés par les réseaux visés par le projet du promoteur.

18. Paiement des frais d'étude de la requête

À la requête, doit être joint un chèque certifié ou un mandat bancaire à l'ordre de la Ville de Magog au montant de 1 000 \$. Le montant exigé pour l'analyse de la requête est non remboursable. Les projets d'ensemble ne sont pas

assujettis au présent article. Une tarification est déjà prévue au règlement relatif à l'imposition et à la tarification.

19. Étude de la requête par la Direction de l'environnement et l'aménagement du territoire

En plus des documents requis en vertu de l'article 17, la direction de l'environnement et de l'aménagement du territoire étudie la requête du promoteur en prenant en considération les éléments ci-dessous, d'après le dépôt des informations et documents suivants :

- a) L'impact de la réalisation du projet sur les milieux naturel et bâti :
 - i) Le respect des règlements d'urbanisme;
 - ii) L'étude environnementale phase I (lorsque requise par la Direction de l'environnement et de l'aménagement du territoire);
 - iii) L'étude de caractérisation et le plan de réhabilitation requis par le MDDEP si tout ou partie des terrains à développer est contaminé;
 - iv) Tout document requis par le MDDEP en vertu de l'article 22 de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (L.R.Q. c. Q-2);
 - v) Le plan comprenant les zones de compensation projetées pour les milieux humides;
 - vi) Le plan d'aménagement des coupes exploratoires.
- b) La possibilité technique de desservir le projet par les infrastructures et équipements municipaux :
 - i) Les différentes données concernant les rejets prévus aux réseaux d'égouts et des besoins en aqueduc;
 - ii) Les différentes données pour la protection contre les incendies;
 - iii) L'étude d'impact sur la circulation.
- c) L'ampleur des coûts inhérents à la construction ou la modification de ces infrastructures et équipements et, ultérieurement, à leur entretien et opération :
 - i) Les différentes données permettant d'estimer la rentabilité du projet soumis (type(s) d'habitation(s), évaluation sommaire des habitations, etc.).

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 et cahiers de charges de la Ville.

20. Réponse à la requête

Au plus tard 90 jours après avoir reçu une requête complète, la Ville informe le promoteur, par résolution de son conseil, de sa décision de donner suite ou non à cette requête. Dans l'affirmative, la résolution mentionne que la mise en œuvre du projet de développement est assujettie à la conclusion d'une entente.

Si le projet nécessite de modifier un ou plusieurs règlements d'urbanisme, le délai de 90 jours débute à la date d'entrée en vigueur du dernier règlement devant être modifié.

21. Pouvoir discrétionnaire du conseil

Le conseil a l'entièr responsabilité de planifier et de contrôler le développement du territoire de la ville et il peut, à sa discrétion, statuer sur l'opportunité d'étendre le réseau des rues et des infrastructures de la Ville et de réaliser certains travaux afférents. La conformité aux règlements d'urbanisme n'oblige pas le conseil à accepter le projet.

Le conseil municipal conserve en tout temps le pouvoir discrétionnaire qui lui est donné par la loi de conclure ou de refuser de conclure avec un promoteur une entente pour la réalisation de travaux municipaux.

Lorsque la Ville accepte, suite à la demande d'un promoteur, de permettre la réalisation de travaux municipaux dans le cadre du présent règlement, les conditions applicables sont celles énoncées au présent règlement.

Le présent règlement n'a pas pour effet de limiter les pouvoirs que la Ville détient par ailleurs en vertu de la *Loi sur les Cités et Villes* ou de toutes autres dispositions législatives de réaliser par elle-même des travaux d'aqueduc, d'égout sanitaire, d'égout pluvial, de voirie, de bordure de rue, d'éclairage, de pavage et autres travaux publics de même nature.

De plus, le présent règlement n'a pas pour effet d'empêcher la Ville de réaliser des travaux municipaux semblables ou identiques à ceux visés par une demande de promoteur; le conseil à l'égard de pareils travaux municipaux peut, à tous égards, exercer les pouvoirs discrétionnaires que lui confère la *Loi sur les Cités et Villes* et les autres dispositions législatives habilitantes.

22. Approbations ministérielles ou autres

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

23. Interdictions

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

Il est interdit de réaliser ou de faire réaliser des travaux municipaux sans qu'au préalable une entente portant sur la réalisation de ces travaux municipaux et sur la prise en charge ou le partage des coûts relatifs à ces travaux ait été conclue entre la Ville et la personne qui veut réaliser un projet.

Ces interdictions ne s'appliquent pas à la Ville.

24. Conditions préalables

Aucun permis de construction à l'égard de tous travaux de construction, à l'exception de travaux de déboisement préliminaire pour la réalisation de relevés de terrain, ni aucun certificat d'autorisation à l'égard de tous ouvrages, mentionnés à l'article 23 ne peuvent être délivrés sans qu'au préalable une entente portant sur la réalisation des travaux municipaux pertinents et sur la prise en charge ou le partage des coûts relatifs à ces travaux, ait été conclue entre une personne qui veut réaliser un projet et la Ville.

Cette obligation ne s'applique pas à la Ville.

25. Infrastructures et équipements hors site

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

CHAPITRE II

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

26. Contenu de l'entente

L'entente doit notamment prévoir les éléments suivants :

- a) le nom et la désignation des parties;
- b) la description des travaux et la désignation de la partie responsable de tout ou partie de leur réalisation;
- c) la date à laquelle les travaux doivent être complétés par le promoteur;
- d) une pénalité de 500 \$ par jour, recouvrable en cas de retard à exécuter les travaux qui incombent au promoteur;
- e) la détermination des coûts relatifs aux travaux à la charge du promoteur
- f) les modalités de paiement, le cas échéant, par le promoteur, des coûts relatifs aux travaux, des pénalités et de l'intérêt payable sur un versement exigible, au taux indiqué dans le Règlement d'imposition et de tarification adopté annuellement par la Ville;
- g) une preuve d'une police d'assurance responsabilité pour un montant de cinq millions de dollars (5 000 000 \$), afin de couvrir tous les risques inhérents lors de l'exécution des travaux prévus à l'entente; cette police d'assurance doit être souscrite et maintenue en vigueur jusqu'à l'acceptation finale des travaux par la Ville et comporter dans la police ou dans un avenant à cette fin, l'engagement suivant qui doit apparaître textuellement :

« Il est entendu et convenu que la section Déclarations de la police est amendée pour couvrir la réalisation de travaux municipaux au sens du Règlement concernant les ententes relatives à des travaux municipaux adopté par la Ville de Magog.

En rapport avec l'exécution du contrat, la limite de responsabilité est d'au moins cinq millions de dollars (5 000 000 \$) et d'une franchise de

moins de cinq milles dollars (5 000 \$) par sinistre et couvre de façon globale les réclamations pour blessures corporelles et les dommages matériels combinés. Sous réserve de la limite de responsabilité, l'assurance accordée par cette police s'applique à toute action intentée contre un assuré par un autre assuré ou par un employé de tout autre assuré, de la même façon et dans la même mesure que si une police distincte avait été émise à chacun d'eux. Il est entendu et convenu que la police est amendée pour que le délai entre l'avis et la date effective de l'annulation par l'assureur soit d'au moins trente (30) jours et que l'avis officiel soit adressé à la Ville de Magog, 7, rue Principale est, Magog, Québec, J1X 1Y4 »;

- h) un engagement du promoteur de faire ajouter la Ville en tant qu'assurée additionnelle à sa police d'assurance à l'effet qu'il tient la Ville 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;
- i) un engagement de céder à la Ville pour la somme nominale de 1 \$, les terrains sur lesquels les travaux seront réalisés, comprenant notamment les ouvrages réalisés et toutes servitudes actives et autres droits réels nécessaires à la pleine jouissance des droits à conférer à la Ville;
- j) les modalités de paiement des frais de surveillance des travaux et de laboratoire facturés par la Ville;
- k) les garanties financières exigées du promoteur, établies conformément au présent règlement et fournies par le promoteur lors de la conclusion de l'entente;
- l) tout autre élément pertinent pour la réalisation des travaux municipaux requis pour le projet de développement ou modalités auxquelles les parties pourront convenir en fonction des besoins de chaque cas.

27. Préparation du projet d'entente

L'autorité compétente prépare un projet d'entente qui sera soumis au promoteur et au conseil municipal pour approbation.

28. Renseignements nécessaires à la préparation du projet d'entente

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) un projet d'opération cadastrale du ou des terrains dont il est propriétaire, le cas échéant, représentant l'ensemble des rues et des terrains devant être cadastré. De plus, le promoteur doit inclure à ce projet les terrains qui lui appartiennent et, le cas échéant, tout terrain dont il ne serait pas propriétaire;
- b) lorsque requis pour un développement harmonieux, la Ville peut demander au promoteur la présentation d'un plan-projet couvrant une superficie plus grande que les terrains devant être cadastrés;
- c) indiquer le nombre d'unités de logement prévu par le projet.

29. Plans, estimés et devis détaillés

Le promoteur doit fournir les plans et devis détaillés préparés et signés par un ingénieur, comprenant la liste complète des matériaux et la qualité ou la

classe desdits matériaux et obtenir par délégation de la Ville, toutes les attestations gouvernementales requises.

Tous les honoraires sont à la charge exclusive du promoteur.

Le promoteur dépose à la Ville, en même temps que les plans et devis, la ventilation des coûts estimés par ses professionnels du projet en dollars, selon une unité de mesure appropriée, en plus de fournir un tableau des échéanciers en vue de la réalisation des travaux. Il devra également déposer les études géotechniques, le cas échéant.

30. Coûts assumés par le promoteur

Tous les coûts pour réaliser le projet sont mis à la charge du promoteur incluant notamment la totalité des coûts réels reliés à la préparation des plans et devis détaillés et la totalité des coûts de construction et, sans limiter la généralité de ce qui précède, les honoraires professionnels et les frais relatifs à l'arpentage, au piquetage, aux relevés topographiques, à la préparation des actes de cession et de servitude ainsi que le plan final.

Au dépôt des plans et devis, doit être joint un chèque certifié ou un mandat bancaire à l'ordre de la Ville de Magog au montant de 4 000 \$. Pour les projets d'ensemble, le montant est fixé à 2 000 \$. Le montant est exigé pour l'analyse de la conformité des plans et devis au cahier des charges. Ce montant n'est pas remboursable.

31. Garantie d'exécution par le promoteur

Le promoteur doit, à la signature de l'entente, fournir à la Ville une garantie d'exécution de toutes et chacune de ses obligations et la maintenir valide pour toute la durée de l'entente, soit jusqu'à l'acceptation finale des travaux et la cession des infrastructures municipales.

- a) sous la forme d'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 Ville de Magog et encaissable suite à la signification d'un avis à l'institution financière de l'existence d'un défaut du promoteur;
- b) sous la forme d'un cautionnement émis par une compagnie légalement habilitée à se porter caution;
- c) sous la forme d'un chèque certifié établi à l'ordre de la Ville de Magog;
- d) sous toute autre forme jugée équivalente par la Ville.

La garantie d'exécution correspond à un montant de 50 % du coût estimé du total (taxes comprises) des travaux assumés par le promoteur.

Pour les projets d'ensemble, le promoteur doit déposer une garantie d'exécution correspondant à un montant de 50 % du coût estimé du total (taxes comprises) des travaux reliés au réseau d'aqueduc.

32. Libération de la garantie d'exécution

Lors de l'acceptation provisoire des travaux de la première étape, la Ville accepte la libération de 50 % de la garantie d'exécution. Pour se prévaloir de cette libération, le promoteur doit fournir un cautionnement d'exécution conforme à l'article 31 du présent règlement, correspondant à 25 % du coût estimé du total (taxes comprises) des travaux assumés par le promoteur.

Lors de l'acceptation finale des travaux de la troisième étape, la Ville accepte la libération du 50 % restant de la garantie d'exécution.

Pour les projets d'ensemble, la libération de la garantie d'exécution se fera lors de l'acceptation finale des travaux.

33. Garantie pour gages matériaux et services

Le promoteur doit, à la signature de l'entente, fournir à la Ville une garantie d'exécution et une garantie des obligations de l'entrepreneur pour gages, matériaux et services correspondant à 50 % du montant du contrat intervenu entre le promoteur et l'entrepreneur. Cette garantie doit être fournie sous forme de cautionnement émis par une compagnie légalement habilitée à se porter caution ou sous forme de chèque visé, de mandat, de traite, d'obligations payables au porteur émises ou garanties par le gouvernement du Québec ou le gouvernement du Canada, et dont l'échéance ne dépasse pas cinq ans.

Cette garantie doit notamment, mais non limitativement, couvrir pour le bénéfice de la Ville, toute créance qui serait due à :

- a) tout sous-traitant de l'entrepreneur;
- b) toute personne, société ou corporation qui a vendu ou loué à l'entrepreneur ou à ses sous-contractants des services, des matériaux ou du matériel destinés exclusivement aux travaux prévus à l'entente à intervenir;
- c) tout fournisseur de matériaux spécialement préparés pour les travaux prévus à ladite entente;
- d) la Commission de la santé et de la sécurité du travail en ce qui concerne ses cotisations;
- e) tout professionnel qui a fourni des services dans le cadre de ladite entente.

34. Garantie de qualité

Le promoteur doit en vue de l'obtention de l'acceptation provisoire des travaux par la Ville, déposer une lettre de garantie bancaire inconditionnelle et irrévocable garantissant la qualité des travaux pour une période s'étendant entre l'acceptation provisoire des travaux et un (1) an après l'acceptation définitive de ceux-ci par la Ville égale à 5 % du coût des travaux; cette lettre de garantie bancaire pourra être remplacée par la remise d'un chèque visé, d'un mandat, d'une traite ou d'obligations payables au porteur émises ou garanties par le gouvernement du Québec ou le gouvernement du Canada, et dont l'échéance ne dépasse pas cinq ans.

Ce montant est retenu par la Ville jusqu'à l'adoption d'une résolution acceptant de façon finale les ouvrages, afin de couvrir tout défaut dans les obligations du promoteur ou de l'entrepreneur.

35. Garantie de paiement pour travaux réalisés par la Ville de Magog

Dans la mesure où la Ville procède elle-même à la réalisation de certains travaux visés par le projet ou prend en charge l'exécution de tels travaux, le promoteur doit, à la signature de l'entente, fournir à la Ville, une garantie de paiement équivalente à 100 % du coût des travaux à être réalisés en tout ou en partie par la Ville :

- a) sous la forme d'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 Ville de Magog et encaissable suite à la signification d'un avis à l'institution financière de l'existence d'un défaut du promoteur;
- b) sous la forme d'un chèque certifié établi à l'ordre de la Ville de Magog;
- c) sous toute autre forme jugée équivalente par la Ville.

36. Signature de l'entente

La Ville se réserve une période de 60 jours pour finaliser la signature de l'entente suivant le dépôt des éléments nécessaires et leur acceptation auprès de l'autorité compétente.

CHAPITRE III

MODALITÉS DE RÉALISATION DES TRAVAUX

37. Début des travaux

Les travaux municipaux pour lesquels une entente a été conclue doivent débuter à l'intérieur d'un délai de 12 mois suivant la signature de l'entente par la Ville, à défaut de quoi une nouvelle requête devra être présentée pour approbation.

38. Délai de réalisation des travaux

Les travaux de la première étape doivent être complétés dans un délai de 12 mois suivant la signature de l'entente.

Les travaux de la deuxième couche de pavage ne peuvent débuter dans les 12 mois suivant la fin des travaux de la première étape et avant que 50% des lots ne soient construits

Nonobstant le deuxième alinéa, si moins de 50% des lots sont construits dans un délai de 48 mois suivant la date de signature de l'entente, les travaux de la deuxième étape doivent être complétés entre le 49^e et le 60^e mois suivant la signature de l'entente.

Pour les projets d'ensemble, le promoteur doit compléter les travaux concernant les infrastructures à rétrocéder à la Ville dans un délai de 12 mois suivant la signature de l'entente.

39. Exécution des travaux

Le promoteur est responsable de l'exécution de l'ensemble des travaux visés par l'entente. Le promoteur agit à titre de maître d'œuvre des travaux.

40. Surveillance des travaux

En tout temps, la surveillance complète des travaux relatifs aux infrastructures qui seront rétrocédés à la Ville est faite par l'ingénieur mandaté par le promoteur et aucun travail ne peut être exécuté sans que ce dernier en ait avisé cet ingénieur. De plus, la Ville procédera également à une surveillance partielle des travaux et le coût de cette surveillance devra être assumé par le promoteur. Ce montant devra être entièrement acquitté avant

que la Ville n'approve l'acceptation provisoire des travaux, et ce, tant pour l'étape 1 que pour l'étape 2.

Les mandats relatifs au contrôle qualitatif des matériaux sont sous la responsabilité de la Ville et les coûts sont facturés au promoteur.

Lors de l'acceptation provisoire des travaux des étapes 1 et 2, le promoteur doit fournir à la Ville un plan final du projet conforme aux exigences de ladite Ville.

41. Acceptation provisoire des travaux

Lorsque les travaux de l'étape 1 ou les travaux de l'étape 2 sont entièrement terminés et sur recommandation de l'ingénieur mandaté par le promoteur, le chargé de projet désigné par la Ville accepte provisoirement les travaux.

Dans le cas des projets d'ensemble, l'acceptation provisoire est faite lorsque les travaux sont entièrement terminés et sur recommandation de l'ingénieur mandaté par le promoteur, le chargé de projet désigné par la Ville accepte provisoirement les travaux.

42. Entretien de la rue

L'entretien complet de la rue et de ses composantes (incluant non limitativement le déneigement, le déglaçage, l'abat-poussière, le balayage, etc.) jusqu'à l'acceptation finale de l'étape 3, est entièrement à la charge du promoteur.

Si le promoteur est en défaut d'entretenir sa rue, la Ville pourra exécuter ou faire exécuter les travaux nécessaires, et ce, aux frais du promoteur. En un tel cas, la Ville pourra utiliser en tout ou en partie, la garantie d'exécution fournie par le promoteur. Tel entretien n'engage pas la responsabilité de la Ville sur la qualité des travaux exécutés par le promoteur.

La Ville pourra aussi, à son choix, refuser la cession des rues et leurs composantes mentionnées au premier paragraphe du présent article qui n'auront pas été entretenues par le promoteur en conformité avec le présent règlement.

43. Délivrance des permis de construction

Sous réserve de toute autre disposition réglementaire, tout lot contenu dans le projet de développement faisant l'objet de l'entente entre le promoteur et la Ville peut faire l'objet d'un permis de construction à compter de l'acceptation provisoire des travaux de la première étape. Pour les projets d'ensemble, l'émission des permis de construction est possible suivant la signature de l'entente.

44. Acceptation finale des travaux

Sous réserve qu'il n'y ait aucune déficience et sur recommandation de l'ingénieur mandaté par le promoteur, l'acceptation finale des travaux, par l'autorité compétente, a lieu un an après la date de l'acceptation provisoire de l'étape 2 du projet. Pour les projets d'ensemble, l'acceptation finale est donnée un an après l'acceptation provisoire des travaux.

45. Cession des rues et infrastructures municipales

Le promoteur doit céder pour la somme de UN DOLLAR (1,00 \$) à la Ville, les lots formant l'assiette des rues et des autres lots destinés à être publics.

Pour les projets d'ensemble, le promoteur doit céder pour la somme de 1 \$ à la Ville le réseau d'aqueduc uniquement.

Cette cession doit inclure toutes les servitudes jugées nécessaires par la Ville.

Le promoteur choisit le notaire instrumentant et assume les frais relatifs à l'acte notarié.

Le promoteur doit, avant de céder les assiettes de rues à la Ville ou toute autre infrastructure, remettre à l'autorité compétente, une déclaration statutaire confirmant le paiement des fournisseurs de matériaux, de la main-d'œuvre, de sous-traitant et de la CSST.

Dans l'éventualité où il y aurait litige entre le promoteur ou l'entrepreneur et ses fournisseurs, main-d'œuvre et sous-traitants, le promoteur doit prévoir au contrat qu'il tient la Ville indemne de toute réclamation ou hypothèque qui pourrait en résulter et s'engage explicitement à payer les frais de radiation des hypothèques et les frais et honoraires judiciaires pouvant incomber à la Ville en raison d'un tel litige.

46. Paiement et intérêts

Les contributions et paiements requis du promoteur en vertu d'un protocole d'entente sont payables au plus tard 30 jours suivant la demande de paiement. Toute somme impayée par le promoteur porte intérêt au taux appliqué par la Ville sur les arrérages de taxes.

PARTIE VI **INFRACTIONS ET PÉNALITÉS**

47. Infractions

Commet une infraction toute personne qui contrevient à quelque disposition du présent règlement.

Si une infraction est continue, cette continuité constitue jour après jour une infraction séparée.

48. Pénalités

Toute personne qui commet une infraction au présent règlement est passible, en plus des recours prévus aux articles 227 à 233 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, (L.R.Q., chapitre A-19.1) d'une amende minimale de 500 \$, mais n'excédant pas 1 000 \$ si le contrevenant est une personne physique ou de 2 000 \$ s'il est une personne morale.

Pour une récidive, le montant maximal d'amende est de 2 000 \$ si le contrevenant est une personne physique ou de 4 000 \$ s'il est une personne morale.

PARTIE V **DISPOSITIONS FINALES**

49. Abrogations

Toute disposition incompatible avec le présent règlement contenue dans tous les règlements municipaux antérieurs est, par la présente, abrogée.

Sans restreindre la généralité du premier alinéa, le présent règlement abroge le Règlement n° 863 de l'ancienne Ville de Magog et ses amendements.

50. Effets des abrogations

Les abrogations faites en vertu du présent règlement ne portent atteinte à aucun droit acquis, aucune obligation existante, aucune procédure en cours, aucune peine en cours, ni aucun acte accompli, décidé, ordonné ou conclu ou qui doit être fait en vertu de ces règlements et de leurs modifications; notamment, mais sans restreindre la portée de ce qui précède, elles ne portent pas atteinte aux résolutions prises, aux ordres donnés, aux contrats conclus, aux franchises ou priviléges accordés ou à toutes autres choses faites sous l'emprise de ces règlements ou de leurs modifications; ni aux rôles d'évaluation, de perception, de taxe de répartition, ni aux droits et devoirs des officiers, fonctionnaires et employés de la Ville, lesquels continuent d'exercer leurs fonctions tant qu'il n'en est pas décidé autrement en vertu du présent règlement; ni aux billets, obligations ou autres valeurs ou titres émis par la Ville, mais au contraire, tous ces actes, et choses continuent d'être régis par les dispositions de ces règlements et de leurs modifications jusqu'à ce qu'ils soient modifiés, remplacés ou révoqués sous l'empire du présent règlement.

51. Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Vicki May Hamm, mairesse

Martine Savard, greffière

Avis de motion : Le 17 septembre 2012

Adoption : Le 1^{er} octobre 2012

Entrée en vigueur : Le 5 octobre 2012

ANNEXE I

FORME PRESCRITE D'UNE REQUÊTE (art. 17)

Requête pour la construction ou la modification des infrastructures et équipements municipaux en vue de la réalisation d'un projet de développement immobilier

1. Identification du requérant

Nom : _____

Adresse : _____

2. Identification détaillée de la portion de territoire visée par le projet et identification de son propriétaire

a) Identification détaillée

Le plan-projet de lotissement joint à la requête peut tenir lieu d'une identification détaillée.

b) Propriétaire

• lot ou partie de lot : _____

• propriétaire : _____

3. Description du projet

a) Longueur approximative de la rue projetée :

_____ (mètres)

b) Nombre de terrains projetés :

_____ (nombre)

c) Dimensions prévues des terrains (superficie moyenne en mètre carré)

_____ (mètres carrés)

4. Type, nombre et valeur prévus des bâtiments projetés

Type	Nombre	Valeur/bâtiment (incluant terrain)	Valeur totale

5. Période de temps prévue pour la mise en œuvre du projet

Nombre de mois : _____

6. Déclaration et signature du requérant

Je, soussigné, requérant, transmets à la Ville de Magog la présente requête pour la construction ou la modification des infrastructures et équipements municipaux en vue de la mise en œuvre du projet de développement immobilier précédemment décrit et je lui demande de l'accueillir favorablement. Je déclare avoir pris connaissance du *Règlement sur les ententes relatives aux travaux municipaux*. Je joins à la présente requête un chèque certifié ou mandat bancaire au montant de 1 000 \$ payable à la Ville de Magog pour le paiement des honoraires et frais d'étude de cette requête et je reconnais que ce montant n'est pas remboursable.

Signature du propriétaire

Date

7. Déclaration et signature du propriétaire

Je, soussigné, ai pris connaissance de la présente requête et déclare en être satisfait

Signature du propriétaire

Date

La forme de la requête peut être modifiée pour permettre l'identification et la signature d'un plus grand nombre de personnes.