

RÈGLEMENT 2826-2021

**RÈGLEMENT RELATIF À CERTAINES CONTRIBUTIONS À DES TRAVAUX
MUNICIPAUX**



**VERSION ADMINISTRATIVE
7 OCTOBRE 2021**

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE I	5
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	5
SECTION I	5
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES.....	5
1. Titre.....	5
2. Titre abrégé.....	5
3. Territoire assujetti.....	5
4. Domaine d'application	5
5. Pouvoir discrétionnaire.....	5
6. Administration et application.....	5
7. Validité	5
SECTION II	6
DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES.....	6
8. Incompatibilité entre deux dispositions et préséance du présent règlement6	
9. Dimensions et mesures.....	6
10. Index terminologique.....	6
CHAPITRE II	10
DOMAINE D'APPLICATION	10
11. Obligation de conclure une entente	10
12. Approbations.....	10
13. Infrastructures et équipements hors site.....	10
14. Travaux municipaux	11
CHAPITRE III	13
REQUÊTE RELATIVE À DES TRAVAUX MUNICIPAUX	13
SECTION I	13
DÉPÔT D'UNE REQUÊTE.....	13
15. Requête pour la conclusion d'une entente.....	13
16. Conditions de recevabilité d'une requête.....	13
SECTION II	14
REQUÊTE PRÉLIMINAIRE.....	14
17. Dépôt d'une requête préliminaire.....	14
18. Contenu d'une requête préliminaire.....	14
19. Soumission de la requête préliminaire au conseil.....	16
20. Évaluation et décision quant à une requête préliminaire par le conseil.....	16
SECTION III	17
CRITÈRES D'ÉVALUATION	17
21. Critères d'évaluation d'une requête, applicables à l'ensemble du territoire	17
22. Critères d'évaluation d'une requête, applicables dans le périmètre	
d'urbanisation	18
SECTION IV	19
REQUÊTE	19
23. Dépôt d'une requête pour la préparation d'une entente.....	19

24. Contenu d'une requête	19
CHAPITRE IV	22
ENTENTE RELATIVE À DES TRAVAUX MUNICIPAUX.....	22
SECTION I	22
DÉCISION DU CONSEIL	22
25. Cheminement avec requête préliminaire	22
26. Cheminement sans requête préliminaire	22
27. Pouvoir discrétionnaire du conseil	23
SECTION II	23
CONTENU DE L'ENTENTE	23
28. Contenu de l'entente	23
29. Plans, estimation et devis détaillés.....	25
30. Annexe à l'entente pour la quote-part des tiers bénéficiaires.....	25
SECTION III	25
PARTAGE DES COÛTS	25
31. Coûts assumés par le promoteur.....	25
32. Coûts ou travaux pouvant être assumés par la Ville	26
33. Modalités relatives aux coûts pouvant être assumés par la Ville	27
34. Remboursement de coûts payés par le promoteur et remboursés par la Ville 28	
SECTION IV	28
TRAVAUX PROFITANT À D'AUTRES IMMEUBLES QUE CEUX DU PROJET DU REQUÉRANT (TIERS BÉNÉFICIAIRES)	28
35. Identification des tiers bénéficiaires.....	28
36. Identification des tiers bénéficiaires soumis aux règles de la Ville (quote-part)29	
37. Base du calcul des quotes-parts.....	29
38. Méthode de calcul	30
39. Paiement de la quote-part	31
40. Remise au promoteur.....	31
41. Libération de la Ville	32
42. Financement du montant assumé par la Ville	32
43. Règlement d'emprunt	32
44. Garantie d'exécution	32
CHAPITRE V	35
MODALITÉS DE RÉALISATION DES TRAVAUX.....	35
45. Début des travaux	35
46. Documents à fournir avant le début des travaux.....	35
47. Délai de réalisation des travaux.....	36
48. Exécution des travaux	37
49. Surveillance des travaux	37
50. Acceptation provisoire des travaux de première étape et opération des réseaux par la Ville (1re étape).....	38
51. Entretien de la rue entre l'acceptation provisoire et l'acceptation définitive 38	
52. Acceptation définitive des travaux	39
53. Remblai des terrains desservis.....	39

54. Maison modèle et bureau de vente	40
55. Paiement et intérêts	40
56. Cession des rues et infrastructures municipales et servitudes.....	41
CHAPITRE VI	42
INFRACTIONS ET PÉNALITÉS.....	42
57. Infractions	42
58. Pénalités	42
CHAPITRE VII	43
DISPOSITIONS FINALES	43
59. Abrogations	43
60. Dispositions transitoires.....	43
61. Entrée en vigueur	43

**CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE MAGOG**

RÈGLEMENT 2826-2021-1

**RÈGLEMENT RELATIF À CERTAINES CONTRIBUTIONS À DES TRAVAUX
MUNICIPAUX**

À une séance ordinaire du conseil municipal de la Ville de Magog, tenue à l'hôtel de ville, le lundi 4 octobre 2021 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 QUE conformément à l'article 356 de la Loi sur les cités et Villes, (RLRQ c. C-19), lors de la séance du 7 septembre 2021, un avis de motion a été préalablement donné et le projet de règlement a été déposé;

ATTENDU QUE la mairesse a mentionné l'objet du règlement et sa portée avant son adoption lors de la séance du 4 octobre 2021;

LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

CHAPITRE I

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION I

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. Titre

Le présent règlement est intitulé « Règlement relatif à certaines contributions à des travaux municipaux ».

2. Titre abrégé

Le présent règlement peut être cité sous le nom de « Règlement relatif aux ententes promoteurs ».

3. Territoire assujéti

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

4. Domaine d'application

Le présent règlement s'applique à tous les travaux municipaux.

5. 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.

6. Administration et application

La Direction de la planification et du développement du territoire et la Direction de l'environnement et infrastructures municipales sont responsables, dans leurs mandats respectifs, de l'administration et de l'application du présent règlement.

7. 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 continuent de s'appliquer autant que faire se peut.

SECTION II

DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

8. Incompatibilité entre deux dispositions et préséance du présent règlement

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions du présent règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.

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

9. Dimensions et mesures

Toutes les dimensions et mesures employées dans le présent règlement sont indiquées en mesures métriques.

10. Index terminologique

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

« Acceptation finale des travaux » : Acceptation finale des travaux prévue au contrat liant le promoteur à son entrepreneur. Une acceptation finale des travaux est généralement convenue entre le promoteur et son entrepreneur, lorsqu'une année s'est écoulée depuis l'acceptation provisoire des travaux, la correction des déficiences listées lors de cette dernière et que tous les travaux ont été réalisés. Synonyme de réception définitive, acceptation définitive ou réception finale;

« Acceptation provisoire des travaux » : Acceptation provisoire des travaux prévue au contrat liant le promoteur à son entrepreneur. Une acceptation provisoire est généralement convenue, lorsque tous les travaux prévus sont substantiellement parachevés, c'est-à-dire lorsque l'ouvrage est prêt pour l'usage auquel il est destiné et que la valeur de travaux à achever est inférieure à un demi d'un pour cent (0,5%) du prix total du contrat; Synonyme de réception provisoire;

« **Autorité compétente** » : Direction de la planification et du développement du territoire et Direction de l'environnement et infrastructures municipales;

« **Diamètre** » : Diamètre nominal par lequel un tuyau, un raccord ou un siphon est désigné commercialement;

« **Ingénieur** » : Membre en règle de l'Ordre des ingénieurs du Québec.

« **Parc** » : 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;

« **Piste multifonctionnelle** » : Surface de terrain qui est détachée ou non d'une chaussée et qui est aménagée pour créer un lien entre deux lieux publics ou, pour l'exercice d'activités telles que le vélo, le tricycle, la marche, la course à pied et le ski de fond.

« **Projet d'ensemble** » : Implantation d'au moins deux bâtiments principaux situés sur un même lot, 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;

« **Promoteur** » : 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 où elle propose de réaliser un projet de développement résidentiel ou commercial, incluant leur mandataire dûment autorisé par procuration;

« **Réseau d'eau potable** » : Ensemble des conduites principales, des branchements publics d'eau potable et des appareils auxiliaires s'y rattachant. Il sert principalement à l'alimentation en eau potable des propriétés ainsi qu'au combat des incendies comprenant notamment les vannes, les boîtes ou chambres de vannes, les purgeurs d'air et d'eau et les bornes-fontaines;

« **Réseau d'égouts combinés** » : Système public combiné de réseau d'égout domestique et de réseau d'égout pluvial;

« **Réseau d'égout domestique** » : Système public de conduits qui contient et achemine les eaux usées, comprenant notamment les conduites et les regards d'égouts;

« **Réseau d'égout pluvial** » : Système public de conduits et canalisation destinée au transport des eaux de ruissellement, des eaux souterraines

provenant du drain de fondations et des eaux pluviales. Il 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, comprenant notamment les conduites, les regards d'égouts, bassins de rétention et les puits;

« **Réseaux municipaux** » : Comprend tous les réseaux propriétés ou éventuellement à devenir la propriété de la Ville sous la charge et l'entretien de cette dernière, tels les réseaux d'égouts, d'eau potable, routier, cyclable, électrique, pluvial, sentiers piétonniers, piste multifonctionnelle;

« **Rue** » : Voie destinée à la circulation des véhicules automobiles, comprenant toute la largeur de l'emprise et incluant notamment les voies de circulation véhiculaires et piétonnières, les accotements et les fossés. Synonyme à « voie de circulation »;

« **Sentier piétonnier** » : Lien entre deux rues ou entre une rue et un parc, réservé aux piétons et aux cyclistes, ayant pour fonction de raccourcir les distances de marche et d'améliorer l'accessibilité à pied d'un site ou d'un service;

« **Tiers bénéficiaires** » : Toute personne qui n'est pas le promoteur du projet de développement visé par la demande de permis ou de certificat dont la propriété identifiée à l'annexe de l'entente bénéficie ou bénéficiera éventuellement de l'ensemble ou d'une partie des travaux municipaux qui seront réalisés.

Le bénéfice est reçu non seulement lorsque la personne utilise réellement le bien ou le service, mais aussi lorsque ce bien ou ce service lui profite ou est susceptible de profiter à l'immeuble dont elle est propriétaire.

Malgré ce qui précède, pour les terrains d'angle, transversal ou d'angle transversal, lorsqu'au moment des travaux le terrain est déjà desservi par des infrastructures et des équipements municipaux, le bénéfice n'est pas considéré comme reçu à l'égard de la partie des travaux pour lesquels il est déjà desservi, sauf si ce terrain peut être divisé pour former un ou plusieurs nouveaux lots conformes aux normes de lotissement applicables au moment de l'approbation de la requête par la Ville. Le bénéfice est alors considéré comme reçu sur la partie du ou des nouveaux lots pouvant ainsi être créés, à l'exclusion du lot déjà desservi, en leur accordant la superficie et les dimensions minimales prévues aux règlements de zonage et de lotissement.

Toutefois, un bénéfice n'est pas considéré comme reçu même si le terrain déjà desservi est subdivisible au sens de l'alinéa précédent si la division pour fins d'aliénation avait pour effet de rendre dérogatoire un bâtiment principal,

un bâtiment secondaire, une piscine (creusée ou hors terre à l'exclusion des piscines gonflables);

« **Travaux** » : Ce que comprend les « travaux » est plus amplement défini à l'article 14 du présent règlement. Synonyme de « travaux municipaux »;

« **Travaux de voirie** » : Travaux relatifs à la construction de la rue, notamment les travaux de sondages, de déboisement, d'excavation, de mise en forme, de drainage, de pose de matériaux granulaires, de gravelage, de correction à la géométrie de la rue, de pavage, de pose de signalisation routière, au cours d'eau, incluant le piquetage et les opérations cadastrales visant des lots à être utilisés comme rue;

« **Travaux de première étape** » : Désigne les travaux d'aqueducs, d'égouts, sanitaires et pluviaux, les entrées de service, la sous-fondation, la fondation granulaire, le drainage de la rue, les ouvrages de régularisation et de gestion quantitative des eaux pluviales, les travaux sous-terrain du réseau électrique ou de télécommunication, les bordures de béton, de bandes médianes, les trottoirs, la première couche de pavage et la signalisation et l'éclairage minimum nécessaire à la sécurité routière;

« **Travaux de deuxième étape** » : Désigne la deuxième couche de pavage, les clôtures, l'aménagement des passages, des sentiers piétonniers, des pistes multifonctionnelles, l'éclairage, la réfection complète ainsi que la signalisation et les feux de circulation;

« **Ville** » : la Ville de Magog.

CHAPITRE II DOMAINE D'APPLICATION

11. Obligation de conclure une entente

Autant la délivrance de tout permis de lotissement ou de construction, ou tout certificat d'autorisation requis dans le cadre d'un développement 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 d'une partie ou de la totalité des coûts relatifs à ces travaux par le promoteur. L'entente doit être conclue conformément aux dispositions du présent règlement.

Les dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas lorsque les travaux sont réalisés et payés en totalité par la Ville.

Malgré le premier alinéa, des coupes exploratoires et des relevés en vue de la réalisation de travaux municipaux peuvent être effectués avant la conclusion d'une entente. Toutefois, si des travaux doivent être réalisés sur un terrain appartenant à la Ville, de tels coupes ou relevés doivent avoir fait l'objet d'une autorisation écrite préalable.

12. Approbations

Les obligations excédentaires, découlant d'une entente entre le promoteur et la Ville, sont conditionnelles à l'approbation des plans et devis par tous autres organismes, tels ministères, notamment en matière d'environnement, et à toute autre approbation que les parties doivent obtenir. Tant que toutes les approbations requises n'auront pas été obtenues, les travaux ne peuvent pas débiter. De plus, le cas échéant, tant que les modes de financement de la Ville n'ont pas été mis en place et font l'objet des diverses approbations nécessaires à leur validité, les travaux, autres que les coupes exploratoires et les relevés ne peuvent pas débiter.

13. Infrastructures et équipements hors site

Cette entente peut aussi porter 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.

14. Travaux municipaux

Aux fins du présent règlement, les travaux municipaux, sans s'y limiter, comprennent les travaux visant les équipements et ouvrages destinés à être publics suivants :

1. Les infrastructures d'aqueduc;
2. Les infrastructures d'égout domestique;
3. Les infrastructures d'égout pluvial;
4. Les fossés, ponceaux et tranchées drainantes;
5. Les ouvrages de régulation des eaux pluviales, y compris les bassins de rétention et les ouvrages de qualité des eaux pluviales;
6. Les postes de surpression d'aqueduc;
7. Les stations de pompage;
8. Les ouvrages de stabilisation;
9. La construction d'une rue, incluant le pavage;
10. Les entrées de service;
11. Les bordures, bandes médianes et trottoirs;
12. Les ouvrages d'art;
13. Les clôtures;
14. Les feux de circulation;
15. La signalisation routière, incluant les panneaux de rue et le marquage de chaussée;
16. L'éclairage;
17. Les sentiers piétonniers ou multifonctionnels;
18. Les parcs;
19. Les passages à niveau;
20. La distribution électrique, de télécommunications et gazière;
21. Tous travaux requis afin d'assurer la conformité des infrastructures et des équipements avec les lois et règlements applicables;
22. Les acquisitions, cessions ou échanges de terrains, octroi de servitudes;
23. Les travaux accessoires et connexes requis pour la réalisation des travaux mentionnés au présent alinéa;

Malgré l'alinéa précédent, lorsque l'entente conclue, conformément au présent règlement, vise des travaux exécutés dans le cadre d'un projet d'ensemble, l'entente porte uniquement sur les travaux d'infrastructure des réseaux d'eau potable et ses accessoires, excluant toutefois les branchements, les surpresseurs et les parties comprises dans la fondation de chaussée. Elle peut également porter sur des travaux jugés nécessaires par la Ville pour assurer la desserte par certains autres types de réseaux municipaux.

CHAPITRE III

REQUÊTE RELATIVE À DES TRAVAUX MUNICIPAUX

SECTION I

DÉPÔT D'UNE REQUÊTE

15. Requête pour la conclusion d'une entente

Un promoteur désirant conclure une entente avec la Ville portant sur la réalisation de travaux municipaux doit présenter une requête à cet effet à la division Planification et développement du territoire, suivant les modalités prévues au présent règlement.

16. Conditions de recevabilité d'une requête

Une requête est recevable si les conditions suivantes sont respectées :

1. Le promoteur doit être propriétaire de 80% de la superficie ou 80% des longueurs en front des terrains bénéficiant des travaux projetés ou, au cas contraire, doit avoir obtenu l'assentiment écrit des tiers bénéficiaires ou de la Ville, le cas échéant, en nombre suffisant pour atteindre ce seuil de 80%, voulant qu'ils consentent à l'exécution de ces travaux et qu'ils assument directement auprès du promoteur leur quote-part relative aux coûts de ceux-ci. L'assentiment devra être donné sur un formulaire fourni par la Ville, et ;
2. Dans le cas où une rue serait prévue, sa longueur doit être d'au moins 100 mètres linéaires, à moins d'incompatibilité avec le projet de lotissement approuvé ou d'une impossibilité découlant d'une contrainte physique ou technique. 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. Dans le cas où seul le prolongement de réseaux sur une rue existante est envisagé, la longueur peut être de moins de 100 mètres.

SECTION II

REQUÊTE PRÉLIMINAIRE

17. Dépôt d'une requête préliminaire

Préalablement au dépôt d'une requête, le promoteur peut présenter à l'autorité compétente une requête préliminaire pour obtenir du conseil une approbation préliminaire pour la conclusion d'une entente.

18. Contenu d'une requête préliminaire

Une requête préliminaire doit être accompagnée :

1. Des coordonnées du promoteur et des propriétaires localisés à l'intérieur du projet visé, s'ils sont différents du promoteur;
2. Des procurations signées par les propriétaires des immeubles sur lesquels sont prévus des travaux par lesquelles le promoteur est autorisé à présenter une telle demande;
3. L'assentiment écrit des tiers bénéficiaires indiqués à l'article 16 du présent règlement;
4. D'une procuration signée par le promoteur, si la demande est déposée par son mandataire;
5. De l'identification des consultants du promoteur, si connue;
6. D'une description du projet, des principes d'aménagement qui ont orienté sa conception et des principes de développement durable mis en œuvre;
7. D'une évaluation environnementale du site Phase I;
8. D'un plan illustrant le développement projeté à l'échelle, réalisé par un urbaniste, un architecte, un architecte paysager ou arpenteur-géomètre, indiquant minimalement :
 - a. Les terrains projetés, leur utilisation prévue et leurs dimensions et superficies approximatives;
 - b. La densité brute d'occupation du sol exprimée en logements par hectare;
 - c. La localisation des espaces communs et privatifs projetés, le cas échéant;
 - d. La localisation des aires conservées à l'état naturel, le cas échéant;

- e. La localisation des rues projetées et des rues existantes auxquelles elles se raccorderont, incluant leurs dimensions;
 - f. La localisation des sentiers existants et projetés;
 - g. La localisation des lacs, des cours d'eau et des milieux humides, selon les inventaires applicables disponibles à cette étape, incluant la ligne des hautes eaux et la bande de protection riveraine;
 - h. La localisation des zones inondables;
 - i. La localisation des sites contaminés existants selon les inventaires disponibles à cette étape;
 - j. La localisation des espaces destinés aux ouvrages de rétention des eaux de ruissellement projetée, si connue.
 - k. La localisation des parcs, terrains de jeux et espaces naturels destinés à être cédés à la Ville, le cas échéant;
9. Pour un projet d'ensemble d'un plan montrant notamment, les allées d'accès, les implantations projetées de bâtiments, les sites extérieurs destinés à l'entreposage et transbordement de matières résiduelles et les endroits où sera entassée la neige de même que les phases prévues.
10. La date à laquelle le promoteur souhaite réaliser les travaux être exécutés, le cas échéant.
11. Des données suivantes:
- a. Le nombre d'unités de logement prévu et la densité d'occupation du sol en logement à l'hectare brut;
 - b. La valeur estimée de chacune des unités de logement;
 - c. La valeur estimée des bâtiments commerciaux;
 - d. Le nombre d'années estimé pour que l'ensemble des terrains du projet soient occupés;
12. D'une analyse préliminaire des besoins en matière de débit d'aqueduc en fonction des usages et de la protection d'incendie, d'égouts sanitaires et pluviaux ainsi que le réseau électrique, préparée par un ingénieur.
13. D'une étude de circulation préparée par un ingénieur, si requise par l'autorité compétente.
14. Sauf si la requête préliminaire concerne uniquement un projet d'ensemble, d'un paiement de 1000 \$. Ce montant sera retourné au

promoteur si les travaux municipaux concernés par la requête sont débutés sur le terrain dans les 24 mois suivant le dépôt de la requête. Dans le cas contraire, ce montant n'est pas remboursable. Si la requête préliminaire est refusée, ce montant est remboursé.

19. Soumission de la requête préliminaire au conseil

Au plus tard 60 jours après avoir reçu tous les documents et informations requis, la requête préliminaire est soumise au conseil, accompagnée des modifications de la réglementation d'urbanisme qui seront nécessaires, le cas échéant.

20. Évaluation et décision quant à une requête préliminaire par le conseil

Lorsqu'un promoteur choisit de présenter au conseil une requête préliminaire, le conseil l'évalue selon les critères d'évaluation prévus au présent règlement. Il évalue également l'opportunité de modifier la réglementation d'urbanisme, le cas échéant.

Si le conseil considère que la requête préliminaire satisfait les critères d'évaluation applicable, il peut l'approuver, avec ou sans condition. Une telle approbation est conditionnelle à la validité des informations fournies à l'appui de la demande et à l'entrée en vigueur des modifications réglementaires nécessaires, le cas échéant. Elle n'engage pas le conseil pour la signature éventuelle d'une entente ni pour l'adoption des règlements modificateurs nécessaires, le cas échéant.

Si le conseil considère que la requête préliminaire ne satisfait pas les critères d'évaluation applicables, il peut la désapprouver. Le promoteur peut alors choisir d'apporter des modifications à sa requête avant de la soumettre à nouveau au conseil, et ce, de la même manière.

Le conseil peut, à sa discrétion, statuer sur l'opportunité d'étendre le réseau des rues et des infrastructures de la Ville. La conformité aux règlements d'urbanisme ou aux critères d'évaluation applicables n'oblige pas le conseil à approuver une requête préliminaire, lequel possède un large pouvoir discrétionnaire.

Toute approbation d'une requête préliminaire ne doit pas être considérée comme donnant droit à l'émission d'un quelconque permis ou autorisation et n'est pas constitutive d'un quelconque droit au prolongement des infrastructures municipales ou à l'exécution de travaux municipaux. La réalisation de ces derniers demeurant assujettis à l'adoption par le conseil

d'une résolution spécifique à leur exécution et à la signature d'une entente relative aux travaux municipaux avec le requérant, le cas échéant.

Une requête préliminaire, même après son approbation par le conseil, demeure conditionnelle à sa conformité avec la réglementation municipale en vigueur à l'adoption et à l'entrée en vigueur des modifications réglementaires nécessaires, le cas échéant et aux diverses autorisations d'autres autorités, comme celles de notaire environnementale.

Une requête préliminaire peut être transférée à un autre promoteur, pourvu qu'il en informe dûment la Ville. La responsabilité de s'assurer de la conformité d'une requête au moment de son transfert ne relève pas de la Ville.

SECTION III

CRITÈRES D'ÉVALUATION

21. Critères d'évaluation d'une requête, applicables à l'ensemble du territoire

Sur l'ensemble du territoire, le conseil doit considérer les critères suivants lors de l'évaluation d'une requête préliminaire ou d'un projet d'entente :

1. L'adéquation du projet avec la vision et les orientations stratégiques du plan stratégique de Magog;
2. L'intégration du projet aux réseaux routier, piétonnier et multifonctionnel existants;
3. L'impact du projet sur la circulation sur les voies de circulation et les moyens mis en œuvre pour réduire les impacts négatifs, le cas échéant;
4. Les moyens mis en œuvre pour assurer la protection et la mise en valeur du paysage bâti et naturel et des percées visuelles vers les massifs montagneux, le marais de la rivière aux Cerises, la rivière et le lac Magog, Lac Lovering et Lac Memphrémagog;
5. La présence de contraintes de nature anthropique qui peuvent avoir un impact négatif sur le projet, notamment une autoroute, une voie ferrée, un établissement industriel une usine d'épuration, une station de pompage, un bassin de rétention, un poste électrique, une ligne de transport électrique à haute tension ou une antenne de télécommunications et les mesures de mitigation proposées, le cas échéant;

6. La rentabilité fiscale du projet pour la Ville, en considérant également la pression potentielle du projet pour de nouveaux investissements publics, notamment en ce qui concerne les écoles, les parcs et la sécurité publique;
7. Les impacts économiques du projet, notamment en ce qui concerne la création ou la préservation d'emplois;
8. Les impacts environnementaux du projet, notamment en ce qui concerne la création d'ilots de chaleur, le maintien optimal du couvert forestier et la préservation de la qualité des cours d'eau et des lacs;
9. Les impacts sociaux du projet, notamment en ce qui concerne le maintien de la mixité sociale et la rétention et l'attraction des jeunes familles.
10. L'ampleur des travaux nécessaires pour la Ville, inhérents à la construction ou la modification des infrastructures et équipements existants et, ultérieurement, à leur entretien et leur opération.
11. La proximité du périmètre urbain.

22. Critères d'évaluation d'une requête, applicables dans le périmètre d'urbanisation

Dans le périmètre d'urbanisation tel que délimité au plan d'urbanisme en vigueur, en plus des critères de l'article 21, le conseil doit considérer les critères suivants lors de l'évaluation d'une requête préliminaire ou d'un projet d'entente :

1. La possibilité technique de desservir le projet par les infrastructures et équipements municipaux;
2. L'atteinte d'une densité brute d'au moins 18 logements à l'hectare, dans le cas d'un projet comprenant des logements;
3. La contribution du projet pour l'amélioration de la continuité et la salubrité des réseaux d'aqueduc et d'égout;
4. L'accessibilité, depuis les lieux de résidence, aux services commerciaux et communautaires et aux secteurs d'emploi afin de favoriser la réduction de la dépendance à l'automobile ;
5. La possibilité de mettre en valeur des terrains vacants ou de procéder à la rénovation urbaine d'un secteur ou quartier;
6. La création d'une offre en logements diversifiée, autant en ce qui concerne le type de logements, leur superficie et la densité d'occupation du sol.

SECTION IV

REQUÊTE

23. Dépôt d'une requête pour la préparation d'une entente

À la suite de l'approbation d'une requête préliminaire, le promoteur peut déposer une demande de requête en vue de la conclusion d'une entente, selon les dispositions de la présente section.

S'il choisit de ne pas présenter de requête préliminaire, le promoteur peut présenter une demande de requête en vue de la conclusion d'une entente, selon les dispositions de la présente section. Dans ce cas, l'analyse de sa demande devra tenir compte des critères applicables de la section III du présent chapitre.

24. Contenu d'une requête

Outre les renseignements et documents exigés pour le dépôt d'une requête préliminaire, une requête doit être accompagnée, s'ils n'ont pas été fournis à l'appui d'une demande de requête préliminaire ou s'ils ont été modifiés depuis cette demande :

1. Des coordonnées du promoteur et des propriétaires localisés à l'intérieur du projet visé, s'ils sont différents du promoteur;
2. Du consentement écrit, notarié ou assermenté, de toute personne dont la propriété bénéficie des travaux municipaux, indiquant qu'il autorise l'exécution de travaux en front de son immeuble; à défaut de pouvoir obtenir tel consentement, le promoteur doit fournir un refus écrit de tout propriétaire pour lequel il n'a pas pu obtenir de consentement ou les motifs pour lesquels il n'a pu obtenir ce consentement;
3. l'assentiment écrit des tiers bénéficiaires indiqués à l'article 16 du présent règlement;
4. De l'identification des consultants du promoteur;
5. D'une étude de caractérisation environnementale et du plan de réhabilitation requis par le ministère responsable, le cas échéant;
6. D'un inventaire faunique et floristique printanier et automnal et une évaluation d'espèces fauniques et floristiques menacées ou vulnérables répertoriés sur les terrains visés;
7. D'une étude de stabilité des pentes signée par un ingénieur, démontrant que l'immeuble concerné possède la stabilité et la capacité portante nécessaires pour la réalisation du projet, lorsque nécessaire;

8. Lorsque la rétention des eaux est exigée en vertu du Règlement général de la Ville de Magog, les documents exigés à ce règlement;
9. D'un avant-projet de lotissement signé par un arpenteur-géomètre, indiquant minimalement :
 - a. Les limites des terrains projetés, leur utilisation prévue, leurs dimensions et leurs superficies;
 - b. La localisation des espaces communs et privatifs projetés, le cas échéant;
 - c. La localisation des aires conservées à l'état naturel, le cas échéant;
 - d. La localisation des rues projetées et des rues existantes auxquelles elles se raccorderont;
 - e. La localisation des sentiers existants et projetés;
 - f. La localisation des lacs, des cours d'eau et des milieux humides, incluant la ligne des hautes eaux et la bande de protection riveraine applicable;
 - g. La localisation des zones inondables;
 - h. La localisation projetée des espaces destinés aux ouvrages de rétention des eaux pluviales;
 - i. La localisation des parcs, terrains de jeux et espaces naturels destinés à être cédés à la Ville, le cas échéant;
10. D'une promesse d'accorder une servitude en faveur de fonds dominant ou de réseaux municipaux détenus par la Ville, signée par le propriétaire du fonds servant, pour toute servitude requise par la Ville, accompagné d'un plan préliminaire de l'emprise de la (des) servitude(s);
11. D'une offre d'achat acceptée par le propriétaire de tout immeuble non détenu par le promoteur ou d'une option d'achat sur un tel immeuble, sur lequel sont projetés des travaux municipaux;
12. D'une dénonciation signée par un notaire, des privilèges, hypothèques, servitude et autres charges affectant les immeubles occupés par des travaux municipaux, accompagnés d'un plan montrant la localisation des servitudes;
13. Des plans et devis préliminaires des travaux municipaux préparés, signés et scellés par un ingénieur;

14. D'un calendrier sommaire proposé pour la réalisation du projet et de son phasage;
15. D'une évaluation du coût des travaux municipaux, avec indication des coûts du surdimensionnement et de la proportion du coût des travaux municipaux qui pourrait être assumé par la Ville, préparée par un ingénieur;
16. D'une analyse des besoins en matière de débit d'eau potable en fonction des usages et de la protection d'incendie, d'égouts sanitaire et pluviale, électrique ainsi que tout autre réseau tel de gaz naturel, de télécommunication, préparée par un ingénieur;
17. Des données suivantes, pour établir la rentabilité fiscale du projet :
 - a. Le nombre d'unités de logement prévues;
 - b. La valeur estimée de chacune des unités de logement;
 - c. La valeur estimée des bâtiments commerciaux;
 - d. Le nombre d'années estimé pour que l'ensemble des terrains du projet soient occupés;
 - e. Les investissements prévus par le promoteur et par la Ville, pour les travaux de première et de seconde étape;
18. D'une étude d'impact sur la circulation, si requis par l'autorité compétente;
19. De tout autre élément que l'autorité compétente jugera pertinent à l'étude de sa requête;
20. Pour un projet d'ensemble d'un plan montrant notamment, les allées d'accès, les implantations projetées de bâtiments, les sites extérieurs destinés à l'entreposage et transbordement de matières résiduelles et les endroits où sera entassée la neige de même que les phases prévues;
21. Le paiement de frais prévus au Règlement d'imposition et de tarification de l'année de la conclusion de l'entente. Ce montant sera remboursé au promoteur si les travaux municipaux concernés par la requête sont débutés dans les 24 mois suivant le dépôt de la requête. Dans le cas contraire, ce montant n'est pas remboursable. Si aucune entente n'est conclue, ce montant est remboursé.

CHAPITRE IV ENTENTE RELATIVE À DES TRAVAUX MUNICIPAUX

SECTION I DÉCISION DU CONSEIL

25. Cheminement avec requête préliminaire

Au plus tard 60 jours après avoir reçu tous les documents et informations requis, le projet du promoteur est soumis au conseil.

Malgré l'alinéa précédent, si le projet nécessite de modifier un ou plusieurs règlements municipaux, le projet d'entente écrit ne peut être soumis au conseil pour décision publique avant la date d'entrée en vigueur du dernier règlement devant être modifié.

26. Cheminement sans requête préliminaire

Lorsqu'un promoteur choisit de ne pas présenter au conseil une requête préliminaire, le conseil évalue le projet selon les critères d'évaluation prévus au présent règlement. Il évalue également l'opportunité de modifier la réglementation municipale, le cas échéant.

Si le conseil considère que le projet satisfait les critères d'évaluation applicable, il peut l'approuver, avec ou sans condition. Une telle approbation est conditionnelle à la validité des informations fournies à l'appui de la demande et à l'entrée en vigueur des modifications réglementaires nécessaires, le cas échéant. Elle n'engage pas le conseil pour l'adoption et l'entrée en vigueur des règlements modificateurs nécessaires, le cas échéant.

Si le conseil considère que le projet ne satisfait pas les critères d'évaluation applicables, il peut le refuser. Le promoteur peut alors choisir d'apporter des modifications à sa requête avant de la soumettre à nouveau au conseil.

Le conseil peut, à sa discrétion, statuer sur l'opportunité d'étendre le réseau des rues et des infrastructures de la Ville.

La conformité aux règlements municipaux ou aux critères d'évaluation applicables n'oblige aucunement le conseil à approuver une entente : ce dernier conservant son pouvoir discrétionnaire.

Dans les 45 jours qui suivent la remise du protocole d'entente, le promoteur doit le signer. Passé ce délai, l'entente nécessitera une nouvelle approbation du conseil.

27. Pouvoir discrétionnaire du conseil

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

Le conseil 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.

Le conseil tient compte, non seulement de l'opportunité du projet, mais également de la disponibilité des ressources humaines, matérielles et financières qu'un tel projet requière pour la Ville.

Lorsque la Ville accepte la demande d'un promoteur pour 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, la Loi sur les compétences municipales ou de toute autre disposition législative ou réglementaire de réaliser par elle-même des travaux d'aqueduc et d'égouts domestique et pluvial, de voirie, de bordure de rue, d'éclairage, de distribution d'électricité, 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.

SECTION II CONTENU DE L'ENTENTE

28. Contenu de l'entente

L'entente doit notamment prévoir les éléments suivants :

1. La désignation des parties;

2. La description des travaux et la désignation de la partie responsable de tout ou partie de leur réalisation;
3. La date à laquelle les travaux doivent être menés à terme par le promoteur;
4. La détermination et modalité de paiement du coût des travaux qui sont réalisés par la Ville, à la charge du promoteur;
5. La détermination et modalité de paiement du coût des travaux qui sont réalisés par le promoteur, à la charge de la Ville;
6. Les modalités d'entretien des infrastructures, jusqu'au moment de leur cession à la Ville;
7. Les modalités de paiement, le cas échéant, par le promoteur, des coûts relatifs aux travaux et de l'intérêt payable sur un versement exigible, au taux indiqué dans le Règlement d'imposition et de tarification en vigueur;
8. Les modalités de remise, le cas échéant, par la Ville au promoteur de la quote-part des coûts relatifs aux travaux payables par le tiers bénéficiaire des travaux et la date limite à laquelle la Ville doit rembourser, le cas échéant, au promoteur, une quote-part non payée;
9. L'identification des tiers bénéficiaires;
10. Les modalités relatives aux quotes-parts des tiers bénéficiaires et à leur remise, le cas échéant;
11. Un engagement du promoteur ou du propriétaire de céder gratuitement à la Ville, 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. Ces servitudes doivent être également cédées gratuitement;
12. Les modalités de paiement, par le promoteur, des frais de surveillance en résidence complète des travaux municipaux par un ingénieur et pour le contrôle qualitatif des matériaux des travaux municipaux qui seront facturés au promoteur, étant entendu que l'ingénieur et le laboratoire seront choisis par Ville conformément aux règles régissant l'adjudication des contrats prévue par la Loi sur les cités et villes (L.R.Q., c. C-19) et son Règlement concernant la gestion contractuelle;
13. Les garanties financières (assurances et garantie d'exécution) exigées du promoteur, établies conformément au présent règlement et fournies par ce dernier;
14. L'engagement du promoteur à respecter tout devis technique de la Ville;

15. Tout autre élément pertinent pour la réalisation des travaux municipaux requis pour le projet ou modalités dont les parties pourront convenir en fonction des besoins de chaque cas.

29. Plans, estimation 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 de ces matériaux et obtenir, toutes les attestations requises, telles gouvernementales.

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. Annexe à l'entente pour la quote-part des tiers bénéficiaires

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

La Ville 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.

SECTION III

PARTAGE DES COÛTS

31. Coûts assumés par le promoteur

Sous réserve des dispositions de la présente section, tous les coûts pour réaliser le projet à la charge du promoteur sont déterminés dans l'entente. Ils peuvent notamment inclure :

1. Les coûts réels liés à la préparation des plans et devis détaillés;
2. Les coûts de construction;
3. Les honoraires professionnels, les honoraires pour la surveillance des travaux par un ingénieur, lequel est choisi par la ville;
4. Les frais d'études géotechniques;

5. Les frais de laboratoire, dont la firme est choisie par la ville;
6. Les frais relatifs à l'arpentage, au piquetage, relevé topographique à la préparation des actes notariés et ententes de toutes sortes ;
7. La préparation des plans finaux;
8. Différentes études jugées nécessaires par l'autorité compétente pour l'analyse du projet, telles celles portant sur les milieux naturels ;
9. Toute demande de permis ou autorisation auprès de toute autorité compétente, tels les gouvernements;
10. Les coûts nécessaires pour satisfaire aux exigences de tierces personnes;

Au dépôt des plans et devis, doit être joint un chèque certifié à l'ordre de la Ville de Magog d'une somme de 4 000 \$. Pour les projets d'ensemble, le montant est fixé à 2 000 \$. Ce montant n'est pas remboursable.

32. Coûts ou travaux pouvant être assumés par la Ville

La Ville peut choisir d'assumer, en tout ou en partie :

1. Les coûts supplémentaires liés à des exigences de surdimensionnement ou d'ajout d'équipements dépassant les besoins du projet spécifique, mais indispensable à un réseau municipal, jusqu'à concurrence des montants mentionnés dans l'entente.
2. Les coûts représentant les travaux de génie à l'intérieur du site ou hors site, dont les critères dépassent les besoins usuels du projet, selon la Ville, parmi les coûts relatifs aux travaux suivants :
 - a. Les stations de pompage d'égout permanent;
 - b. Les conduites de refoulement d'égouts;
 - c. Les surpresseurs du réseau d'eau potable;
3. Les coûts représentant la portion des travaux de génie à l'intérieur du site, dont les critères dépassent les besoins usuels du projet, selon la Ville, les coûts relatifs aux travaux suivants :
 - a. Les conduites du réseau d'égout domestique d'un diamètre supérieur à 200 mm;
 - b. Les conduites du réseau d'égout pluvial ne servant pas à faire de la rétention, d'un diamètre supérieur à 525 mm;
 - c. Les conduites du réseau d'eau potable d'un diamètre supérieur à 200 mm;

- d. Les travaux de voirie excédant 11,4 m de pavage ;
 - e. La construction de trottoirs, pistes cyclables, pistes multifonctionnelles, passages;
 - f. Dans le périmètre d'urbanisation délimité au plan d'urbanisme en vigueur, la partie du coût d'enfouissement du réseau électrique correspondant au coût de la mise en place de fils électriques aériens;
- 4. Les coûts reliés à la quote-part des tiers bénéficiaires jouissant d'une exemption;
 - 5. Les coûts reliés à l'aménagement d'un parc ou espace vert public prévu au projet.

33. Modalités relatives aux coûts pouvant être assumés par la Ville

Tous les coûts que la Ville accepte de prendre en charge pour réaliser le projet sont déterminés dans l'entente. Dans ce cas, le protocole d'entente doit, de façon non limitative, prévoir :

- 1. La nature des travaux à la charge de la Ville et l'étendue des coûts et des frais qui s'y rattachent;
- 2. La reconnaissance que les travaux à la charge de la Ville seront exécutés par la Ville ou par le promoteur, selon le cas;
- 3. L'identification des tiers bénéficiaires, le cas échéant, et l'établissement des coûts dont ils bénéficient, le cas échéant;
- 4. Le partage des coûts des travaux et de l'ensemble des frais entre le requérant, les tiers bénéficiaires et la Ville et les bases d'établissement des quotes-parts de chacun;
- 5. Le mode de remboursement de la quote-part du requérant à la Ville ou vice versa;
- 6. Le mode de financement de la quote-part de la Ville et, lorsqu'un règlement d'emprunt est prévu, les immeubles composant les bassins de taxation et la quote-part de chaque bassin;
- 7. Toute autre modalité compte tenu des circonstances.

Les mandats pour la réalisation des travaux à la charge de la Ville seront attribués conformément à la réglementation concernant la gestion contractuelle, la politique d'approvisionnement et la Loi sur les cités et villes en vigueur au moment de l'octroi d'un contrat.

Tous les tiers bénéficiaires doivent participer au paiement des coûts dont ils bénéficient et identifiés à l'entente.

34. Remboursement de coûts payés par le promoteur et remboursés par la Ville

Sur recommandation de l'ingénieur-surveillant, la Ville rembourse progressivement au promoteur, en fonction de l'avancement des travaux, jusqu'à concurrence de 75 % des coûts découlant de l'application de l'article 32.

Par la suite, la Ville rembourse au promoteur 20 % des coûts, et ce, dans les 60 jours après l'acceptation provisoire des travaux de première étape. Le 5% résiduel sera quant à lui remboursé dans les 60 jours après l'acceptation finale de tous les travaux.

SECTION IV

TRAVAUX PROFITANT À D'AUTRES IMMEUBLES QUE CEUX DU PROJET DU REQUÉRANT (TIERS BÉNÉFICIAIRES)

35. Identification des tiers bénéficiaires

Lorsque des travaux municipaux bénéficient à la fois au promoteur et à des tiers bénéficiaires, l'entente doit contenir une annexe identifiant les immeubles des tiers bénéficiaires, lesquels immeubles assujettissent ces derniers au paiement d'une quote-part du coût des travaux municipaux ou indique les critères permettant de les identifier.

La quote-part du coût des travaux est déterminée en fonction du plus bas prix conforme déposé à la suite d'une demande de soumission par voie d'appel d'offres publics réalisée par le promoteur auprès d'au moins trois entrepreneurs.

Tous les tiers bénéficiaires des travaux doivent participer au paiement des coûts relatifs aux travaux dont ils bénéficient et identifiés à l'entente, y compris ceux qui se sont entendus avec le promoteur.

La quote-part est établie en fonction du coût total des travaux qui est la somme :

1) Le coût réel des travaux faisant l'objet de l'entente, excluant tous les coûts assumés par la Ville, s'il y a lieu;

2) Les honoraires professionnels y afférents incluant ceux reliés au frais de sondage, de surveillance et de laboratoire établis à un taux maximal de 12% du coût des travaux.

Le promoteur doit transmettre à la Ville l'ensemble des pièces justificatives dans un délai de 60 jours de l'acceptation finale des travaux. Ces coûts seront vérifiés et reconnus par l'ingénieur mandaté par la Ville.

Une pénalité de 5% sera imposée au promoteur et déduite du montant de la quote-part réclamés aux tiers bénéficiaires pour chaque mois de retard de transmission de l'ensemble des pièces justificatives.

36. Identification des tiers bénéficiaires soumis aux règles de la Ville (quote-part)

Les tiers bénéficiaires ayant donné leurs assentiments indiqués à l'article 16 s'entendent avec le promoteur. Ce faisant, la Ville n'a pas à percevoir la quote-part de ces derniers : ils doivent s'entendre avec le promoteur.

Quant aux tiers bénéficiaires n'ayant pas signé le formulaire fourni par la Ville prévu à l'article 16, ceux-ci sont soumis aux modalités ci-après indiquées.

37. Base du calcul des quotes-parts

Le montant des quotes-parts est basé sur le coût total des travaux municipaux incluant les frais généraux, mais excluant les taxes applicables. Le coût total doit équivaloir au coût des travaux, y compris les honoraires professionnels faisant l'objet de l'entente. Si les quotes-parts sont payées avant la réception définitive des travaux municipaux, elles sont calculées sur les estimations des coûts des travaux municipaux incluant des frais généraux de dix pour cent. Lors de la réception définitive des travaux municipaux, les montants des quotes-parts seront ajustés en conséquence des coûts réels en plus ou en moins. Le protocole d'entente doit prévoir les modalités de calcul de la quote-part, compte tenu des intérêts à accroître, le cas échéant.

38. Méthode de calcul

Les tiers bénéficiaires devront participer au paiement des coûts relatifs aux travaux municipaux dont ils profitent et identifiés au protocole d'entente, leur quote-part étant calculée par la Ville selon une des méthodes suivantes :

1. Frontage seulement
2. Superficie seulement
3. Frontage/superficie
4. Unité

Selon la première méthode, la quote-part d'un tiers bénéficiaire équivaut au coût total des travaux municipaux et assumés par le promoteur en vertu du protocole d'entente, multiplié par le frontage du lot en mètre divisé par le frontage total de tous les lots inclus à l'entente.

Selon la deuxième méthode, la quote-part d'un tiers bénéficiaire équivaut au coût total des travaux municipaux et assumés par le promoteur en vertu du protocole d'entente, multiplié par la superficie du lot en mètre divisé par la superficie totale de tous les lots inclus à l'entente.

Selon la troisième méthode la quote-part d'un tiers bénéficiaire équivaut à :

- 50% du coût total des travaux municipaux et assumés par le promoteur en vertu du protocole d'entente, multiplié le frontage du lot en mètre divisé par le frontage total de tous les lots inclus à l'entente.

plus

- 50% du coût total des travaux municipaux et assumés par le promoteur en vertu du protocole d'entente, multiplié la superficie du lot en mètre divisé par la superficie totale de tous les lots inclus à l'entente.

Selon la quatrième méthode, la quote-part d'un tiers bénéficiaire équivaut au coût total des travaux municipaux et assumés par le promoteur en vertu du protocole d'entente, divisé par le nombre d'unités total inclus à l'entente.

Dans le cas de lots de coin ou transversaux, le protocole d'entente peut prévoir des modalités adaptées pour éviter que l'immeuble d'un tiers bénéficiaire soit doublement assujéti ;

39. Paiement de la quote-part

La quote-part et les intérêts encourus sont exigibles, sous réserve de toute taxation ou tarification applicable lorsque survient un des moments suivants :

1. lors du raccordement de l'immeuble d'un tiers bénéficiaire à l'une ou l'autre des infrastructures des travaux municipaux ;
2. lors de la délivrance d'un permis de construction ;
3. lors de la délivrance d'un permis de lotissement ;
4. lors de l'émission d'une autorisation de prolongement d'infrastructure résultant d'une entente, selon la première éventualité ;
5. lorsque s'est écoulée au plus sept (7) années depuis la signature de l'entente.

La quote-part des travaux municipaux payable par ces tiers bénéficiaires est perçue par la Ville. À cet effet, la Ville expédie à ces tiers bénéficiaires, dans les 60 jours suivant l'une des éventualités prévues ci-après, une facture selon les critères et modalités indiqués dans le protocole d'entente, réclamant le paiement de la quote-part. Celle-ci est exigible dans les 30 jours suivant l'envoi de la facture et porte intérêt à compter de cette date au taux indiqué au règlement d'imposition et de tarification de l'année en cours.

40. Remise au promoteur

Sauf dans le cas d'une entente selon les portions imputables au financement effectué par la Ville, la quote-part, après déduction des frais de perception, est remise au promoteur ou à ses ayants droit dans les 30 jours de sa perception. Les frais de perception de la quote-part dus à la Ville s'établissent à cinq pour cent (5%) du montant perçu d'un tiers bénéficiaire.

Les quotes-parts qui, dans les 7 ans qui suivent la signature de l'entente, n'auront pas été payées par les tiers bénéficiaires, sont assumées par la Ville et remboursées au promoteur, sans considération de frais de perception ni d'intérêts à accroître.

Nonobstant ce qui précède, la Ville peut conserver les sommes dues au promoteur tant qu'il n'a pas rempli toutes les conditions prescrites par le présent règlement et celles prévues au protocole d'entente.

41. Libération de la Ville

La Ville peut se décharger de ses obligations si le promoteur produit une preuve suffisante de l'existence d'une entente de partage des coûts entre lui-même et l'ensemble des tiers bénéficiaires ainsi désignés dans une entente conclue en vertu du présent règlement ou si le promoteur y renonce expressément.

42. Financement du montant assumé par la Ville

La Ville choisit elle-même le mode de financement qui lui convient pour procéder au paiement des coûts découlant de l'entente.

Le montant assumé par la Ville est financé conformément au principe d'équité fiscale adopté par la Ville.

43. Règlement d'emprunt

Lorsque le mode de financement choisi par la Ville est un règlement d'emprunt, la responsabilité de cette dernière se limite à adopter un tel règlement et à le soumettre aux approbations requises. La Ville n'assume pas de responsabilité en raison de la non-approbation d'un règlement d'emprunt qui l'amène à suspendre, à retarder le projet ou à ne pas donner suite à une demande qu'elle aurait acceptée.

44. Garantie d'exécution

Au moins 5 jours avant la signature de l'entente, le requérant doit fournir à la Ville une garantie financière laquelle peut prendre la forme de cautionnement ou d'une lettre de garantie bancaire inconditionnelle et irrévocable

Dans le cas de la garantie bancaire inconditionnelle et irrévocable, elle doit être payable à l'ordre de la Ville et :

1. Être d'une valeur égale à cinquante pour cent (50%) de l'estimation préliminaire du coût des travaux prévus à l'entente, incluant les taxes applicables, laquelle estimation est réalisée par la firme d'ingénieurs surveillants mandatés par le promoteur;
2. Couvrir l'exécution des travaux prévus aux plans et devis;
3. Être encaissable suite à la signification d'un avis par la Ville à l'institution émettrice de l'existence d'un défaut du requérant;
4. Être valide pour un (1) an et renouvelable annuellement, jusqu'à l'acceptation finale des travaux. Ce renouvellement doit être effectué

annuellement dans les trente (30) jours précédant l'expiration de ladite garantie.

Suite à l'acceptation provisoire des travaux, le montant de garantie pourra être réduit à 10% de la valeur totale du coût réel des travaux, le tout selon les modalités prévues à l'entente.

Dans l'éventualité où le requérant fournit une garantie financière sous forme de cautionnement, celui-ci devra prendre la forme d'un cautionnement d'exécution émis au nom de la Ville pour une valeur non inférieure à cinquante pour cent (50%) de l'estimation préliminaire du coût des travaux projetés prévus à l'entente, incluant les taxes applicables, laquelle estimation doit être réalisée par la firme d'ingénieurs surveillants mandatée par le promoteur, selon le formulaire dont les dispositions ne sauraient être moindre que celle du formulaire BNQ1809-900 et ses modifications.

Dans le cas de la lettre de garantie bancaire inconditionnelle et irrévocable, lors de l'acceptation finale des travaux, le requérant sera libéré de sa garantie lorsque l'ingénieur surveillant de la Ville aura reçu :

1. La preuve que toutes les créances dues à l'entrepreneur générale ont été acquittées par le promoteur;
2. Une déclaration du requérant voulant que celui-ci est libre de toute créance à l'égard du projet envers l'entrepreneur général et qu'il est en règle auprès de la CNESST et la CCQ;

Si les travaux sont exécutés par un entrepreneur autre que le promoteur, celui-ci doit remettre dans les quinze (15) jours précédents la signature de l'entente, l'une ou l'autre des garanties suivantes :

- a. Une lettre de garantie bancaire inconditionnelle et irrévocable garantissant que les travaux seront faits conformément aux plans et devis, d'une valeur égale à cinquante pour cent (50%) du coût de l'estimation préliminaire des travaux, y compris les taxes applicables, émis conjointement au promoteur et à la Ville. Cette lettre de garantie doit demeurer en vigueur jusqu'à l'acceptation finale des travaux;

OU

- b. un cautionnement d'exécution, émis conjointement au nom de la Ville et du requérant, pour une valeur non inférieure à cinquante pour cent (50%) de l'estimation préliminaire des travaux, y compris les taxes applicables, laquelle estimation doit être réalisée par la firme

d'ingénieurs surveillants mandatés par le promoteur, selon un formulaire dont les dispositions ne peuvent être moindres que celle du formulaire BNQ 1809-900 applicable.

Dans tous les cas, les lettres de garantie bancaire ne peuvent être émises que par des institutions bancaires reconnues au Québec et détenant les permis à cet égard. Les cautionnements ne peuvent être émis que par des compagnies d'assurances détenant un permis de l'Autorité des marchés financiers et les autorisant à pratiquer l'activité de cautionnement.

CHAPITRE V

MODALITÉS DE RÉALISATION DES TRAVAUX

45. Début des travaux

Les travaux municipaux pour lesquels une entente a été conclue doivent débiter à l'intérieur d'un délai de 9 mois suivants la signature de l'entente par la Ville, à défaut de quoi l'entente signée sera caduque.

46. Documents à fournir avant le début des travaux

Au moins 7 jours avant de débiter la réalisation des travaux municipaux concernés par une entente conclue avec la Ville, le promoteur doit fournir les renseignements et documents suivants, selon le cas, à l'autorité compétente :

1. Deux copies des plans et devis émis pour construction, en format papier, préparées, signées et scellées par l'ingénieur concepteur, accompagnées d'une copie numérique AutoCAD en format DWG des plans;
2. Un chèque visé pour le paiement de la proposition d'honoraires pour la surveillance des travaux municipaux par l'ingénieur surveillant mandaté par la Ville.;
3. Un chèque visé pour le paiement de la proposition d'honoraires pour le contrôle des matériaux (laboratoire);
4. Une confirmation du paiement des taxes municipales;
5. Une preuve d'assurance de responsabilité civile globale de chantier de 5 000 000 \$ et un avenant selon lequel la Ville est désignée comme assurée additionnelle;
6. Une police d'assurance responsabilité civile pour un montant de 5 000 000 \$ afin de couvrir tous les risques inhérents lors de l'exécution des travaux prévus à l'entente, notamment aux conditions suivantes :
 - a. Cette police d'assurance doit être souscrite et maintenue en vigueur jusqu'à l'acceptation finale des travaux par la Ville;
 - b. Cette police d'assurance doit comporter dans un avenant à cette fin, les engagements suivants :
 - i. « 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 certaines contributions à des travaux municipaux de la Ville de Magog en vigueur.

- ii. En rapport avec l'exécution du contrat, la limite de responsabilité est d'au moins 5 000 000 \$ et d'une franchise de moins de 5000 \$ 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 d'effet de l'annulation par l'assureur soit d'au moins 30 jours et que l'avis officiel soit adressé à la Ville de Magog, 7, rue Principale est, Magog, Québec, J1X 1Y4 »;
 - c. La Ville doit être ajoutée en tant qu'assurée additionnelle à cette 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.
7. Une copie de sa licence de la Régie du bâtiment du Québec ;
 8. Un calendrier à jour (échancier) de réalisation des travaux municipaux ;
 9. Une copie de l'avis d'ouverture de chantier auprès de la Commission des normes, de l'équité, de la santé et de la sécurité du travail (CNESST) et de la demande d'identification du chantier auprès de la Commission de la construction du Québec (CCQ) ;
 10. Les autorisations requises par tout autre personne ou organisme autre que la Ville, s'il y a lieu.

47. Délai de réalisation des travaux

Le promoteur doit déposer un certificat de piquetage des lots prévus à l'entente pour les parcs, espaces verts, de même que tous les terrains à être cédés à la Ville, sauf les emprises des rues, s'il y en a, et pour les servitudes

avant l'acceptation provisoire des travaux afin de permettre la préparation des contrats notariés.

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

Les travaux de deuxième étape doivent être exécutés dans un délai de 12 mois suivant la réalisation des travaux de la première couche de pavage.

Toutefois, au moins un cycle de gel/dégel doit avoir eu lieu entre l'acceptation provisoire des travaux de première étape et ceux de deuxième étape.

Si l'ensemble des travaux n'est pas réalisé dans les délais prescrits, la Ville utilisera la garantie d'exécution et réalisera ou fera réaliser les travaux aux frais du promoteur ou de l'entrepreneur.

48. Exécution des travaux

Le promoteur est responsable de l'exécution de l'ensemble des travaux visés par l'entente, sauf si la Ville choisit d'exécuter elle-même des travaux. Le promoteur agit à titre de maître d'œuvre des travaux.

49. Surveillance des travaux

En tout temps, la surveillance en résidence (permanente) des travaux est faite par l'ingénieur mandaté par la Ville, et ce, conformément aux critères de contrôle et de surveillance des travaux établis par celle-ci et aucun travail ne peut être exécuté sans que le promoteur en ait avisé cet ingénieur.

Tous les honoraires relatifs à la surveillance et au contrôle qualitatif des matériaux sont assumés par le promoteur.

Le promoteur peut, s'il le désire, mandater un ingénieur afin de lui faire rapport sur l'administration de son projet. Le coût de ces services administratifs rendus au promoteur est à la charge de ce dernier.

Lors de l'acceptation définitive des travaux, le promoteur doit fournir à la Ville un plan final dans les formats .pdf et .dwg du projet conforme aux exigences de la Ville. Le coût de réalisation de ce plan final est assumé par le promoteur.

50. Acceptation provisoire des travaux de première étape et opération des réseaux par la Ville (1re étape)

Lorsque les travaux de première étape sont terminés, sur recommandation de l'ingénieur mandaté par la Ville, le gestionnaire de projet désigné par la Ville peut accepter provisoirement les travaux.

Le promoteur doit de plus avoir signé l'acte de cession à la Ville des lots prévus à l'entente et les actes de servitude, le cas échéant, sur demande du notaire instrumentant avant que les travaux puissent faire l'objet de l'acceptation définitive.

L'acceptation provisoire des travaux de première étape permet la délivrance d'un permis de construction et de lotissement pour un immeuble situé en bordure d'une rue rattachée au projet.

Suite à l'acceptation provisoire des travaux de première étape, la Ville devient opérateur du réseau d'eau potable. Le promoteur n'est pas autorisé à effectuer de manœuvre sur celui-ci (manipulation de vannes).

Pour les projets d'ensemble, l'émission des permis de construction et de lotissement est possible suivant la signature de l'entente.

51. Entretien de la rue entre l'acceptation provisoire et l'acceptation définitive

À l'exception de la mise en place d'abat poussière et du déneigement des voies publiques dans la mesure où les équipements peuvent y circuler en toute sécurité, l'entretien de la rue depuis l'acceptation provisoire jusqu'à l'acceptation définitive est entièrement à la charge du promoteur. Les bordures et trottoirs doivent être à pleine hauteur sans entrée charretière, sauf pour desservir un bâtiment ayant fait l'objet d'un permis de construction. Le promoteur devra toutefois avoir installé au préalable les gougeons et les balises identifiant les puisards et les débuts, milieux et fins de rayons des bordures.

Dans le cas où un bâtiment est occupé, si le promoteur est en défaut d'entretenir sa rue, la Ville exécutera ou fera exécuter les travaux nécessaires, et ce, aux frais du promoteur. Le cas échéant, la Ville fera parvenir une facture au promoteur et pourra exercer compensation de cette somme à même toute autre somme due au promoteur par la Ville, dont les quotes-parts des tiers bénéficiaires autres que le promoteur. Pour ce faire, la Ville pourra aussi utiliser en totalité ou en partie la garantie d'exécution fournie par le promoteur.

Avant l'acceptation provisoire ainsi qu'avant l'acceptation finale, le promoteur doit, à ses frais, faire effectuer la vidange des sédiments des ouvrages de régularisation et de sédimentation ainsi que le nettoyage et le lavage des conduites d'égouts, des regards et puisards. À cet égard, la Ville peut faire parvenir une facture au promoteur et peut exercer compensation de cette somme à même toute autre somme due au promoteur par la Ville, dont les quotes-parts des tiers bénéficiaires autres que le promoteur. La Ville peut aussi utiliser en totalité ou en partie la garantie d'exécution fournie par le promoteur pour payer cette facture.

52. Acceptation définitive des travaux

Sous réserve qu'il n'y ait aucune déficience et sur recommandation de l'ingénieur qu'elle a mandaté, l'acceptation définitive de tous les travaux, y compris ceux de l'étape 2, par le gestionnaire de projet nommé par la Ville, a lieu un an après la date de l'acceptation provisoire des travaux de première étape du projet.

Aucune visite d'acceptation définitive ne sera possible lorsqu'il y a de la neige ou de la glace ou que les infrastructures sont cachées ou inaccessibles.

Si l'ingénieur-surveillant mandaté par la Ville constate des déficiences, le promoteur doit corriger les déficiences dans les plus brefs délais et demander une visite supplémentaire à l'ingénieur-surveillant. Un montant équivalent aux honoraires et frais facturés par cet ingénieur sera imposé au promoteur pour chaque visite de l'ingénieur nécessaire avant qu'il n'émette une recommandation pour l'acceptation définitive des travaux. La Ville peut exercer une compensation de cette somme à même toute autre somme due au promoteur par la Ville, dont les quotes-parts des tiers bénéficiaires autres que le promoteur. La Ville peut aussi utiliser en totalité ou en partie la garantie d'exécution fournie par le promoteur pour payer cette facture.

Le promoteur doit signer les servitudes et actes de cession à la Ville de la rue et des infrastructures et équipements municipaux découlant du projet sur demande du notaire instrumentant à cet effet. Les actes peuvent être passés dès que l'acceptation définitive des travaux municipaux a été émise.

53. Remblai des terrains desservis

Les matériaux de remblai extrait du site des travaux d'une rue peuvent être utilisés pour remblayer les terrains qu'elle dessert pourvu que les remblais soient situés à au moins 6 mètres de toute aire boisée, en respectant la réglementation en vigueur. Pour des terrains en forte pente, le promoteur doit démontrer comment il prévoit stabiliser les terrains avoisinants.

La distance de 6 mètres indiquée à l'alinéa précédent ne s'applique pas lorsque les matériaux de remblai sont destinés à supporter une structure de chaussée.

54. Maison modèle et bureau de vente

Une maison modèle pouvant comprendre un maximum de quatre logements peut être érigée sur une rue pour laquelle l'attestation de conformité de travaux de première étape n'a pas été décrétée si les conditions suivantes sont respectées :

1. Les travaux concernant l'installation des réseaux municipaux doivent avoir fait l'objet d'une attestation de conformité de l'ingénieur mandaté et autorisé par la Ville;
2. La construction de la maison modèle doit avoir fait l'objet d'un permis de construction;
3. La maison modèle doit bénéficier d'une protection incendie conforme aux règlements municipaux applicables et à toute autre exigence applicable;
4. Une seule maison modèle est autorisée par groupe de 20 lots à l'intérieur du projet;
5. La maison modèle doit être construite sur le lot le plus près d'une rue existante;
6. La maison modèle peut être habitée, si les travaux de première étape ont fait l'objet d'une acceptation provisoire.

La maison modèle peut servir de bureau pour la vente ou la location d'immeubles. En l'absence de maison modèle, un bureau de vente peut être mis en place dans une roulotte, aux mêmes conditions, mais celle-ci ne pourra être habitée.

Malgré toute autre disposition du présent règlement et malgré que la construction ne soit pas située sur un terrain adjacent à une rue publique ou rue privée conforme, un permis de construction pour une maison modèle autorisée en vertu du présent article peut être délivré.

55. Paiement et intérêts

Les contributions et paiements requis du promoteur en vertu de l'entente sont payables dans les 30 jours suivant la demande de paiement ou facture

émise. Toute somme impayée par le promoteur porte intérêt au taux appliqué par la Ville sur les arrérages de taxes.

56. Cession des rues et infrastructures municipales et servitudes

Le promoteur doit céder gratuitement 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 uniquement et gratuitement à la Ville le réseau d'eau potable.

Cette cession doit inclure toutes les servitudes ou tous les autres droits réels jugés nécessaires par la Ville, telle celle nécessaire au déneigement (rond de virage, « T » de virage ou un virage en tête de pipe).

Le promoteur choisit le notaire instrumentant et assume les frais relatifs la préparation des descriptions techniques et la confection et rédaction des actes notariés ou autres ententes de toute nature devant intervenir entre le promoteur, les propriétaires des lots pertinents et la Ville.

Le promoteur doit, avant de céder les assiettes de rues à la Ville ou toute autre infrastructure, avoir payé les contributions et paiements requis par la Ville et remettre à l'autorité compétente, une déclaration statutaire confirmant le paiement de la Commission des normes, de l'équité, de la santé et de la sécurité du travail (CNESST). Dans l'éventualité où il y avait 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.

CHAPITRE VI INFRACTIONS ET PÉNALITÉS

57. Infractions

Commets 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 distincte.

58. Pénalités

Toute personne qui commets 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 1500 \$, si le contrevenant est une personne physique ou de 3000 \$, s'il est une personne morale.

Pour une récidive, le montant minimal d'amende est de 3 000 \$ si le contrevenant est une personne physique ou de 6 000 \$, s'il est une personne morale.

CHAPITRE VII DISPOSITIONS FINALES

59. Abrogations

Le présent règlement abroge le *Règlement 2455-2012 concernant les ententes relatives à des travaux municipaux* et ses amendements.

60. Dispositions transitoires

Toutes ententes signées par la Ville en vertu des dispositions du Règlement 2455-2012 continuent à avoir plein effet jusqu'à l'accomplissement intégral, par les parties, des obligations qu'elles y ont contractées ou à l'échéance prévue aux protocoles d'entente.

61. Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

Vicki-May Hamm, mairesse

Marie-Pierre Gauthier, greffière adjointe

Avis de motion : 7 septembre 2021

Adoption : 4 octobre 2021

Entrée en vigueur : 7 octobre 2021