

Règlement numéro 2024-R-321 concernant les ententes relatives à des travaux municipaux

ATTENDU QUE la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. 19.1) permet aux municipalités d'assujettir la délivrance d'un permis de construction ou de lotissement ou d'un certificat d'autorisation ou d'occupation à la conclusion d'une entente entre un promoteur et la Municipalité portant sur la réalisation de travaux relatifs aux infrastructures et équipements municipaux et sur la prise en charge ou le partage des coûts relatifs à ces travaux;

ATTENDU QUE le Conseil municipal juge opportun d'établir clairement les conditions relatives à la conclusion d'entente portant sur des travaux municipaux;

EN CONSÉQUENCE, il est par le présent règlement numéro 2024-R-321 décrété et statué ce qui suit :

ARTICLE 1 PRÉAMBULE

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante.

ARTICLE 2 DÉFINITIONS

Dans le présent règlement et à moins que le contexte n'indique un sens différent, les mots et les expressions suivants ont le sens qui suit. Lorsque le contexte l'exige, le singulier inclut le pluriel, et le masculin inclut le féminin et vice versa. Les mots ou expressions non définis ont le sens du dictionnaire.

Autorité compétente

Le Conseil de la Municipalité de Saint-Denis-sur-Richelieu

Bâtiment principal

Un bâtiment destiné à servir à un usage principal au sens du règlement de zonage.

Bénéficiaire

Toute personne, autre que le requérant et la Municipalité, qui bénéficie ou bénéficiera de l'ensemble ou d'une partie des travaux ou équipement municipal faisant l'objet d'une entente conclue en vertu des dispositions du présent règlement.

Aux fins du présent règlement, 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.

Conseil

Conseil municipal de Saint-Denis-sur-Richelieu

Entrepreneur

Le soumissionnaire à qui les travaux municipaux ont été confiés et ayant signé un contrat avec le requérant pour l'exécution des travaux spécifiés dans les plans et devis et conformes à l'entente conclue en vertu du présent règlement.

Équipement

Aménagement, construction ou appareil destiné à desservir les immeubles visés par le permis demandé par le requérant et d'autres immeubles sur le territoire de la Municipalité.

Fournisseur

L'entrepreneur général, tout consultant, sous-traitant, fournisseur de matériaux ou toute personne pouvant détenir une hypothèque légale de construction sur l'immeuble sur lequel est situé une infrastructure ou un équipement municipal réalisé en application d'une entente conclue en vertu du présent règlement.

Frais de contingence

Il s'agit, entre autres, des coûts associés à la modification des plans et devis, les coûts de décontamination, les frais de laboratoire, les tests d'essai, d'arpentage et de préparation de certificat de localisation et de description technique, les honoraires des conseillers juridiques pour la préparation de la présente entente et les frais de notaire.

Infrastructure

L'assise d'une rue et le pavage qui la recouvre, un trottoir, une bordure ou un système d'éclairage de rue ou, le cas échéant, une conduite d'aqueduc, une conduite d'égout sanitaire, une conduite d'égout pluvial ainsi que leurs accessoires.

Maître d'œuvre

Toute personne ou entreprise qui a la responsabilité de l'exécution de l'ensemble des travaux sur un chantier de construction.

Municipalité

La Municipalité de Saint-Denis-sur-Richelieu

Personne

Toute personne physique ou morale.

Requérant (ou promoteur)

Toute personne qui présente à la Municipalité une demande de permis de construction ou de lotissement ou de certificat d'autorisation ou d'occupation visée par le présent règlement et qui requiert la réalisation de travaux municipaux en vue de desservir un ou plusieurs immeubles. Le requérant doit être propriétaire de la majorité des terrains indiqués à la demande déposée à la Municipalité.

Si plusieurs personnes désirent se regrouper afin de déposer une demande commune auprès de la Municipalité, elles peuvent déléguer un mandataire qui agira en leur nom.

Surdimensionnement

Tous travaux d'une dimension ou d'un gabarit excédant celui des infrastructures ou équipements standards requis pour le secteur de la demande et qui permettront de desservir les terrains hors-site.

Travaux municipaux

Comprend les catégories de travaux suivants :

- 1) Eau potable : tous les travaux nécessaires à l'approvisionnement, à la distribution de l'eau potable et au branchement de service. Les travaux incluent, sans s'y limiter, les travaux de mise en place de conduites de distribution d'eau potable, de surpresseur, de bornes d'incendie et de construction de réservoirs. Ces travaux comprennent les travaux de déboisement, de piquetage et d'arpentage relatifs à l'eau potable.
- 2) Égouts : tous les travaux d'égout sanitaire, d'égout pluvial et de branchement de service. Ces travaux incluent notamment les travaux de mise en place de conduites d'égouts, de regards d'égouts, de puisards, de bassin de rétention, d'émissaires et de

postes de pompage. Ces travaux comprennent les travaux de déboisement, de piquetage et d'arpentage relatifs à l'égout.

- 3) Voirie phase I : tous les travaux de mise en forme de la rue, de fondation de rue et de gravelage, de dimensions généralement reconnues. Ces travaux incluent les travaux de déboisement, de piquetage et d'arpentage relatifs aux travaux de voirie de la phase I ainsi que le nivellement des parcs, espaces verts, servitudes, autres cédés.
- 4) Voirie phase II : tous les travaux d'asphaltage et de pose de bordures ou de trottoirs de dimension généralement reconnues. Ces travaux incluent les travaux de déboisement, de piquetage et d'arpentage relatifs aux travaux de voirie de la phase II.
- 5) Éclairage : tous les travaux de conduits, de luminaires, de poteaux d'alimentation électrique et de branchement conformément aux normes reconnues.
- 6) Parcs : tous les travaux d'aménagement des parcs, terrains de jeux, piste cyclable, sentiers piétonniers et autres espaces verts.

Une demande d'entente relative à des travaux municipaux doit prévoir que toutes les catégories de travaux municipaux ou seulement certaines de ces catégories feront l'objet de l'entente.

Terrain desservi

Terrain adjacent à une rue publique pourvue d'infrastructures d'aqueduc, d'égout sanitaire et pluvial.

Titulaire

Une personne qui a conclu avec la Municipalité une entente sur la réalisation de travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux et qui détient le permis requis.

ARTICLE 3 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité de Saint-Denis-sur-Richelieu.

ARTICLE 4 CONDITIONS PRÉALABLE À L'ÉMISSION DES PERMIS DE CONSTRUCTION, DE LOTISSEMENT, DE CERTIFICAT D'AUTORISATION OU D'OCCUPATION

Aucun permis de construction pour l'érection d'un bâtiment principal ni aucun permis de lotissement, de certificat d'autorisation ou d'occupation ne peuvent être émis à l'égard d'un terrain non desservi, à moins que le requérant n'ait conclu avec la Municipalité une entente portant sur la réalisation des travaux et équipements municipaux et à la prise en charge de leurs coûts.

Le présent règlement ne s'applique pas lorsque la Municipalité prend elle-même l'initiative de décréter les travaux d'infrastructure requis.

ARTICLE 5 CATÉGORIE DE CONSTRUCTION ASSUJETTIES

Toutes catégories de construction à l'égard de laquelle la délivrance d'un permis de construction ou de lotissement, d'un certificat d'autorisation ou d'occupation est requise conformément au règlement sur les permis et certificat de la Municipalité sont assujetties à la conclusion d'une entente relative à des travaux municipaux.

ARTICLE 6 CATÉGORIES DE TRAVAUX MUNICIPAUX À RÉALISER

- 6.1 Le requérant identifie dans sa demande écrite les catégories de travaux municipaux faisant l'objet de l'entente relative à des travaux municipaux. Les catégories possibles sont les suivantes :
- a) Aqueduc, égout domestique, égout pluvial, incluant tout bassin de rétention requis, les raccordements pour chaque propriété prévue ainsi que les conduites et équipements pour la protection incendie;
 - b) Service d'utilité publique (hydro, télécommunication, gaz métré, etc.);
 - c) Voirie phase I, soit la mise en forme de la rue, la fondation, le gravelage, la signalisation et incluant le déboisement, le piquetage et l'arpentage;
 - d) Éclairage;
 - e) Parc ou espace public;
 - f) Voirie phase II, soit le pavage de rue ou autre espace public et l'installation des bordures et trottoirs prévus.
- 6.2 Dans le cadre d'un nouveau développement et à moins d'entente particulière, le requérant doit réaliser les catégories de travaux des paragraphes a) à d) de l'article 6.1 et réaliser le nivelage des terrains cédés comme parc ou espace public. Les travaux de voirie phase II seront réalisés par la Municipalité lorsque 75 % des terrains compris dans l'entente seront construits et le coût de ces travaux sera payable par les propriétaires concernés par une taxe de secteur. Les propriétaires seront alors responsables d'ajuster le niveau de leur terrain en fonction des bordures installées. Toutefois, la Municipalité se réserve le droit d'entreprendre les travaux de voirie phase II avant que 75 % des terrains soient construits.
- 6.3 À moins d'entente particulière, le requérant prend à sa charge cent pour cent (100 %) du coût total des travaux qui font l'objet de l'entente.

ARTICLE 7 DISCRÉTION DU CONSEIL

En vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par la Loi, le Conseil conserve l'entière discrétion de décider de l'opportunité de conclure une entente pour la réalisation de travaux municipaux, notamment pour l'ouverture de rues, le prolongement de rues existantes ou la réalisation de tous autres travaux ou équipements municipaux. Le Conseil conserve donc, dans tous les cas, la discrétion d'accepter ou non toute demande pour l'établissement de services publics municipaux ou d'infrastructures ou d'exécuter ou de faire exécuter des travaux municipaux sur une partie ou l'autre de son territoire.

ARTICLE 8 PROCÉDURES RELATIVES À L'ENTENTE

- 8.1 Un requérant qui effectue une demande de permis nécessitant la réalisation d'une infrastructure ou d'un équipement municipal et qui doit conclure une entente avec la Municipalité doit déposer une demande écrite dûment signée au directeur général de la Municipalité. Cette demande doit contenir les informations suivantes et être accompagnée des documents appropriés qui sont :
- a) Un plan projet de lotissement préparé par un arpenteur-géomètre à une échelle de 1 : 1 000 ou à une plus grande échelle. Ce plan doit être conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur et il doit illustrer les éléments suivants :
 - La délimitation du territoire faisant l'objet de la demande;
 - Les dimensions, la superficie, les lignes de lot et l'identification cadastrale des lots existants et ceux projetés;
 - Le tracé et l'emprise des voies de circulation existantes et projetées et leur rattachement aux voies de circulation existantes ou projetées;
 - La localisation de tous passages piétonniers, cours d'eau, servitudes, droits de passage ou éléments pouvant avoir un impact sur l'utilisation des terrains, qu'ils soient existants ou projetés;
 - L'usage auquel les lots sont destinés;

- La localisation des bâtiments existants sur le site et sur les terrains adjacents;
- b) Le titre de propriété de l'immeuble visé ou une promesse d'achat de celui-ci qui a été acceptée par son propriétaire;
- c) Lorsque le requérant est une personne morale :
- Son nom légal;
 - Une résolution de son conseil d'administration autorisant une personne à la représenter pour les fins de la demande d'entente ;
 - Une copie de ses statuts en vigueur ;
- d) Lorsque le requérant n'est pas propriétaire de l'ensemble du terrain concerné, une procuration des autres propriétaires pour conclure une entente avec la Municipalité est requise ainsi que l'approbation écrite de chacun concernant le projet déposé ;
- e) Tout autre document ou renseignement exigé par la Municipalité lorsque nécessaire pour l'étude de la demande soumise.
- 8.2 Lorsqu'une demande de permis nécessitant la réalisation d'une infrastructure ou d'un équipement municipal est effectuée conformément à l'article 8.1 et que le projet respecte la réglementation en vigueur, le Conseil peut autoriser la conclusion et la signature d'une entente à l'intérieur d'un délai d'un an. Cette entente est conditionnelle à ce que :
- a) Les exigences du présent règlement sont respectées;
- b) Le requérant transmet les noms et adresse de l'ingénieur dont il retient les services pour la préparation des plans et devis des infrastructures ou équipements municipaux à réaliser et ce, avant que leur préparation débute;
- c) Les plans et devis des infrastructures ou équipements à réaliser sont conformes aux exigences de l'article 8.3;
- d) La demande de permis de lotissement ou de construction, le certificat d'autorisation ou d'occupation formulée par le requérant est conforme à la réglementation en vigueur;
- e) Les garanties requises par le présent règlement ont été déposées.
- 8.3 Les plans et devis signés et scellés doivent être préparés par un ingénieur, habilité à cette fin et membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec. Les plans et devis doivent :
- a) Respecter les exigences fixées par la Municipalité;
- b) Comprendre l'estimation des coûts des travaux compris à l'entente (par catégorie de travaux);
- c) Lorsque la réalisation d'un bassin de rétention est prévue aux plans et devis, être accompagnés des plans d'aménagement de ce bassin ainsi que du programme d'entretien réalisé par un professionnel habilité à cette fin.
- d) Faire l'objet d'une approbation de la part du Directeur général de la régie de l'aqueduc intermunicipale du Bas-Richelieu ou d'une autre personne désignée par la Municipalité;
- 8.5 Après la signature de l'entente, le requérant est responsable des démarches nécessaires auprès du ministère provincial responsable de l'environnement conformément à la *Loi sur la qualité de l'environnement* et en rendre comptes à la Municipalité.
- 8.6 Un permis de lotissement peut être délivré lorsque les conditions suivantes sont respectées :
- a) Le requérant et la Municipalité ont conclu une entente conformément à l'article 8.2 qui respecte le contenu requis par l'article 10 du présent règlement ;
- b) Le requérant a respecté toutes les autres conditions exigées aux règlements d'urbanisme;

Le délai maximal prévu pour la délivrance d'un permis de lotissement prévu au règlement de lotissement de la Municipalité ne s'applique pas à une demande de permis assujettie au présent règlement.

8.7 La Municipalité n'émettra aucun permis de construction ou de lotissement ou de certificat d'autorisation ou d'occupation pour des terrains visés par l'entente tant et aussi longtemps que les étapes suivantes ne sont pas complétées :

- a) Les infrastructures d'égout et de distribution d'eau potable sont exécutés à la satisfaction de l'ingénieur mandaté par la Municipalité pour surveiller les travaux;
- b) Les travaux de fondation de rues sont exécutés à la satisfaction de l'ingénieur mandaté par la Municipalité pour surveiller les travaux;
- c) L'ingénieur mandaté par la Municipalité a signé l'acceptation provisoire des travaux;
- d) La cession de rues, parcs, servitudes et autres équipements publics a été officialisée chez un notaire.

Le délai maximal prévu pour la délivrance des permis et certificats prévu dans un règlement de la Municipalité ne s'applique pas à une demande assujettie au présent règlement.

ARTICLE 9 ÉTUDE DE LA DEMANDE

9.1 Recommandation du service

L'administration municipale et la direction générale étudie la demande d'entente écrite et soumet une recommandation au Conseil. Le directeur général doit s'assurer que ladite demande répond aux conditions minimales suivantes :

- a) Conformité à toutes les lois et aux règlements de la Municipalité;
- b) Acceptation, par le comité consultatif d'urbanisme et le conseil municipal du plan d'aménagement d'ensemble concernant le développement du secteur, s'il y a lieu.

9.2 Décision du conseil

Sur réception de la recommandation du directeur général et du comité consultatif d'urbanisme, s'il y a lieu, le Conseil pourra accepter ou refuser, par voie de résolution, la demande déposée.

9.3 Promesse de cession

Dans l'éventualité où la demande est acceptée par le Conseil, le requérant doit déposer une promesse de cession de rues, de parcs, de servitude ou autres futurs espaces réservés à des fins publiques, s'il y a lieu, selon le plan de lotissement du projet. Ladite promesse doit mentionner spécifiquement que la cession est faite à titre gratuit.

ARTICLE 10 CONTENU DE L'ENTENTE

À la suite de l'approbation du projet par le conseil, le requérant doit signer une entente relative à des travaux municipaux conformément aux dispositions du présent règlement. L'entente doit notamment prévoir les éléments suivants :

- a) La désignation des parties;
- b) La description des travaux municipaux qui seront réalisés et la désignation de la partie responsable de toute ou partie de leur réalisation;
- c) Le nom des professionnels dont les services seront retenus par le requérant afin d'accomplir l'une ou l'autre des étapes prévues ou nécessaires à l'accomplissement de l'entente et le nom de l'ingénieur et du laboratoire d'analyse retenu par la Municipalité pour la surveillance des travaux et le contrôle qualitatif des matériaux utilisés lors des travaux;
- d) La date à laquelle les travaux municipaux doivent être complétés par le requérant;
- e) La détermination des coûts relatifs aux travaux municipaux à la charge du requérant;
- f) Les modalités de paiement, le cas échéant, par le requérant des coûts relatifs aux travaux municipaux et l'intérêt payable sur un versement exigible (uniquement dans le cas où la Municipalité réalise certains travaux);
- g) Les modalités de remise, le cas échéant, par la Municipalité au requérant de la quote-part des coûts relatifs aux travaux municipaux payables par un bénéficiaire hors site desdits travaux; les modalités de remise de la quote-part doivent prévoir une date limite à laquelle la Municipalité doit rembourser, le cas échéant, au requérant une quote-part non-payée;
- h) La pénalité recouvrable du requérant en cas de retard à exécuter les travaux municipaux qui lui incombent;
- i) Les garanties financières et preuves d'assurances exigées du requérant.

ARTICLE 11 PART DES COÛTS RELATIFS AUX TRAVAUX

- 11.1 Le requérant assume entièrement les frais d'exécution de l'ensemble des travaux municipaux, à l'exception des travaux déclarés de surdimensionnement, tels qu'approuvés par la Municipalité.

La proportion du coût des travaux de surdimensionnement ou des travaux municipaux exécutés en bordure d'espaces réservés à des fins publiques incombe à la Municipalité. Cette part du coût des travaux est assumée par elle selon la formule la plus appropriée et à la discrétion du Conseil, soit par l'imposition d'une taxe spéciale au secteur visé ou à l'ensemble de la Municipalité, soit à même son fonds général ou autrement.

- 11.2 En plus des frais d'exécution de l'ensemble des travaux municipaux, le requérant doit prendre à sa charge les frais suivants :
- a) Les frais relatifs à la préparation des plans et devis signés et scellés;
 - b) Les frais relatifs à la surveillance des travaux municipaux. Toutefois, l'ingénieur qui réalisera la surveillance des travaux sera choisi et mandaté par la Municipalité;
 - c) Les frais relatifs à l'arpentage, le piquetage et les relevés topographiques;
 - d) Les frais relatifs à l'inspection des matériaux, incluant les études de laboratoire de sol. Toutefois, le laboratoire d'analyse sera choisi et mandaté par la Municipalité;
 - e) Les frais légaux, incluant les frais d'avocats et les autres frais professionnels engagés par le requérant ainsi que par la Municipalité, et les avis techniques;
 - f) Les frais relatifs aux honoraires professionnels du notaire quant aux actes à intervenir entre le requérant et la Municipalité, dont, entre autres, la cession des rues, parcs, servitudes et autres espaces dédiés à une fin publique;
 - g) Toutes les taxes, incluant les taxes de vente provinciale et fédérale.

ARTICLE 12 DOCUMENTS ET GARANTIES FINANCIÈRES

12.1 Dans les soixante (60) jours de la conclusion de l'entente, le requérant s'engage également à remettre à la Municipalité les documents suivants :

- a) La soumission de l'entrepreneur adjudicataire du contrat pour les travaux municipaux prévus à l'entente;
- b) Une preuve que tous les sous-traitant ou fournisseur de l'entrepreneur mandaté sont qualifiés pour le travail à réaliser;
- c) Une copie du contrat intervenu entre le requérant et l'entrepreneur chargé de réaliser les travaux prévus à l'entente;
- d) Un certificat d'assurance responsabilité civile de l'entrepreneur d'au moins deux millions de dollars (2 000 000 \$) par évènement. La police doit être maintenue en vigueur pour toute la durée des travaux. Le requérant doit prendre toutes les mesures nécessaires à cette fin et en est responsable;
- e) Une des garanties suivantes :
 - Un cautionnement d'exécution des travaux et un cautionnement des obligations pour la main-d'œuvre, les matériaux et les sous-contrats, émises par une compagnie d'assurance autorisée par l'autorité des marchés financiers (AMF), chacun d'une valeur de 50 % du montant des soumissions et valides pour toute la durée des travaux. Ces cautionnements doivent être fournis par l'entrepreneur chargé d'exécuter les travaux et émis à l'ordre de la Municipalité et du requérant conjointement;
 - Une lettre de garantie bancaire inconditionnelle et irrévocable en faveur de la Municipalité, laquelle garantit l'exécution des travaux prévus à l'entente, le paiement des coûts relatifs aux travaux incluant notamment les taxes et les frais pour imprévus; ces coûts correspondent à la somme des coûts estimés par l'ingénieur qui a réalisé les plans et devis. Cette lettre de garantie bancaire doit demeurer en vigueur jusqu'à l'acceptation définitive des travaux et jusqu'à ce que tous les coûts relatifs aux travaux aient été payés par le requérant. À défaut de la renouveler à la demande de la Municipalité, cette dernière l'encaissera. La lettre de garantie bancaire doit être émise par une banque à charte canadienne ou par une caisse d'épargne ou de crédit.
 - Un dépôt en argent comptant ou un chèque visé ou une traite bancaire équivalent à 50 % du montant des soumissions pour les travaux, le paiement de la main d'œuvre, les matériaux et les sous-contrats. La Municipalité encaissera la garantie ainsi fournie jusqu'à la libération prévue au présent article.

La Municipalité pourra, sur demande du requérant, libérer une partie de la garantie lors de la réception provisoire des travaux. À ce moment, la Municipalité conservera une garantie équivalente à 15 % de la valeur utilisé pour fixer le montant de la garantie et ce, jusqu'à la réception définitive des travaux.

- f) Le requérant doit déposer, avant l'acceptation provisoire des travaux, une garantie d'entretien couvrant l'ensemble des travaux faisant l'objet de l'entente, sous l'une ou l'autre formes suivantes :
 - Un montant équivalent à 5 % du coût total des travaux tel qu'indiqué au contrat entre le requérant et l'entrepreneur chargé de réaliser les travaux, majoré par des directives de changement le cas échéant;
 - Un cautionnement d'entretien émis en faveur de la Municipalité équivalent à 10 % du coût total des travaux tel qu'indiqué au contrat entre le requérant et l'entrepreneur chargé de réaliser les travaux, majoré par des directives de changement le cas échéant.

Lorsque la nature de certains travaux est non usuelle, selon l'ingénieur, le montant de la garantie d'entretien et le montant du cautionnement exigés peuvent être augmentés.

La garantie d'entretien doit aussi respecter les spécifications de l'article 16 du présent règlement.

ARTICLE 13 REQUÉRANT QUI AGIT À TITRE DE MAÎTRE D'ŒUVRE

Dans le cas où 100 % du coût contenus à l'entente est assumé par le requérant, qu'il n'y a pas de bénéficiaire hors site et que la Municipalité n'a pas d'autres travaux municipaux à réaliser en même temps que ceux du requérant, ce dernier aura l'option d'agir à titre de maître d'œuvre.

Dans le cas où le requérant décide d'agir comme maître d'œuvre, il s'engage à demander des prix auprès d'au moins trois (3) entrepreneurs qualifiés, le tout selon les plans et devis, cahier des charges et formulaires de bordereau de prix de soumission approuvés par la Municipalité.

Les propositions obtenues des entrepreneurs seront déposées à la Municipalité, accompagnées d'un rapport d'analyse de conformité de l'ingénieur mandaté par la Municipalité.

La confirmation écrite d'adjudication à l'entrepreneur choisi par le requérant devra être acheminée à la Municipalité.

ARTICLE 14 EXÉCUTION DES TRAVAUX

L'ingénieur retenu par le requérant prépare et dépose un calendrier détaillé pour la réalisation des travaux municipaux. Ce calendrier doit indiquer les différentes étapes du projet et plus particulièrement les étapes suivantes (non limitatif) :

- a) Dépôt des plans et devis pour approbation;
- b) Dépôt des autorisations requises par les autorités compétentes, notamment celle prévue à la Loi sur la qualité de l'environnement du Québec;
- c) Début des travaux;
- d) Dates de chacune des étapes des travaux municipaux établies dans un ordre chronologique;
- e) Si l'intention du requérant est de diviser les travaux municipaux en plus d'une phase, indiquer les dates et l'échelonnement des différentes phases jusqu'à la réalisation complète des travaux municipaux.

Sur réception du calendrier et de tous les documents exigés au présent règlement, l'ingénieur mandaté par la Municipalité donnera l'autorisation au requérant d'entreprendre les travaux.

Le requérant devra donner une date limite pour le parachèvement des travaux prévus à l'entente. En ce qui concerne la fin des travaux, un délai d'au plus une (1) année peut s'écouler à compter de la date d'acceptation provisoire des travaux sans toutefois excéder le 1^{er} novembre de l'année suivante.

Tous les travaux doivent être exécutés selon les règles de l'art et les normes prévues au présent règlement et sous la surveillance de l'ingénieur et du laboratoire mandaté par la Municipalité.

Sur recommandation de la Municipalité ou de l'ingénieur chargé de la surveillance des travaux prévus à l'entente, toute activité devra cesser sur le chantier du requérant lorsqu'il y a défaut de se conformer au présent règlement. Le requérant en assume les coûts et les pertes, s'il y a lieu.

Si des corrections doivent être apportées au chantier du requérant, celles-ci devront être exécutées par le requérant et à ses frais.

Tous les essais et toutes les inspections devront être conformes aux normes de l'autorité gouvernementale en matière d'environnement et de développement durant et conformément à toute loi applicable.

ARTICLE 15 SURDIMENSIONNEMENT

- 15.1 Dans le cadre d'un projet d'ouverture de rues, s'il est nécessaire d'augmenter la dimension des conduites de distribution d'eau potable, d'égout sanitaire, d'égout pluvial ou d'un bassin de rétention d'eaux pluviales parce que ces équipements vont être utilisés afin de desservir, en partie, des terrains à l'extérieur du site visé par l'entente, les frais de surdimensionnement n'auront pas à être défrayer par le requérant.
- 15.2 Les plans et devis déposés dans le cadre de l'entente doivent identifier les terrains hors site qui bénéficieront des travaux, préciser l'utilité des infrastructures pour ces terrains et déterminer les coûts supplémentaires occasionnés par le surdimensionnement.
- 15.3 Le Conseil municipal détermine, en fonction des plans et devis, les bénéficiaires hors site et fixe la part des coûts relatifs aux travaux qui seront attribuée à chacun des bénéficiaires. Le Conseil détermine aussi le mode de paiement de ces coûts.

ARTICLE 16 PÉRIODE DE GARANTIE ET ENTRETIEN DURANT LA GARANTIE

- 16.1 La période de garantie, qui couvre l'ensemble des travaux faisant l'objet de l'entente, et pendant laquelle doit être en vigueur la garantie d'entretien, est de 24 mois à compter de l'acceptation provisoire à la suite de la réception des ouvrages.

Toutefois, si l'acceptation provisoire a lieu entre le 1^{er} décembre et le 31 mai, la période de garantie est prolongée jusqu'au 30 juin de l'année suivant l'accomplissement de la période de 24 mois.

De plus, la durée de la période de garantie peut être augmentée lorsque, de l'avis de l'ingénieur responsable de la surveillance des travaux, la nature de certains travaux est non usuelle.

- 16.2 Le requérant doit maintenir ses travaux en bon ordre durant la période de garantie et faire toutes les réparations que l'ingénieur mandaté par la Municipalité peut exiger. Advenant le cas où le requérant refuserait ou négligerait de faire les réparations requises dans les quarante-huit (48) heures suivant la notification par écrit de l'ingénieur, celui-ci pourra faire exécuter lesdites réparations et la dépense sera prélevée sur le montant de garantie. En cas d'insuffisance de celle-ci, elle sera recouvrée au moyen de poursuites dirigées contre le requérant.
- 16.3 Si des travaux sont réalisés entre le 15 décembre et le 15 mars, une lettre de garantie supplémentaire, équivalent à 50 % du coût total des travaux de fondation de rue pour garantir le paiement des corrections pouvant être nécessaires à la suite du dégel est exigée.

ARTICLE 17 CESSION DES ESPACES POUR DES FINS PUBLIQUES

- 17.1 Dès que les travaux sont provisoirement acceptés par la Municipalité, le requérant doit céder, par acte notarié à la Municipalité, pour la somme de un dollar (1 \$) les lots de tout futur espace public prévu ainsi que tous les services publics municipaux.

Au moment de la cession, une quittance signée par l'entrepreneur, les sous-traitants et les fournisseurs doit être remise à la Municipalité. Cette quittance fait foi qu'ils ont été payés par le requérant pour l'exécution de la totalité des travaux, à l'exclusion de la retenue contractuelle, s'il y a lieu.

Une déclaration assermentée de l'entrepreneur faisant foi du paiement de la main-d'œuvre pour les travaux doit être remise à la Municipalité.

- 17.2 Les taxes municipales et scolaires imposées sur ces rues, parcs, passages piétonniers ou sur tout futur espace public devant être cédé à la Municipalité sont à la charge du requérant jusqu'à la date de la signature de l'acte de cession.
- 17.3 La cession comprend également tous les droits et recours contre l'ingénieur, l'entrepreneur ou toute autre personne ayant contribué aux travaux municipaux prévus à l'entente.

ARTICLE 18 RESPONSABILITÉ DU REQUÉRANT

- 18.1 Nonobstant toute disposition à l'effet contraire, le requérant reconnaît être le seul responsable des dommages causés dans le cadre de l'exécution des travaux découlant de l'entente. Le requérant doit également, à ses frais, protéger et remettre en bon état, à la satisfaction de leur propriétaire, toutes les installations et tous les biens, toutes les structures et autres ouvrages, ainsi que les arbustes, pelouse et plantes qu'il endommage au cours des travaux. Le requérant est le seul responsable de la sécurité et de la protection adéquate des ouvriers, du personnel et du public en général.
- 18.2 Le requérant s'engage à prendre fait et cause pour la Municipalité dans le cadre de toute procédure intentée contre elle et découlant directement ou indirectement de l'exécution des travaux par le requérant.
- 18.3 Le requérant tient la Municipalité quitte et indemne de toute perte, réclamation, poursuite, responsabilité, dépense ou tout dommage en rapport avec toute perte de vie, blessures corporelles, dommages matériels ou avec toute autre perte ou blessure de quelque nature que ce soit découlant directement ou indirectement des travaux du projet visé par l'entente ou occasionnés en tout ou en partie par tout acte ou toute omission du requérant, son représentant ou employés, l'entrepreneur ou ses représentants et/ou ses employés ou sous-traitants. Il doit indemniser la Municipalité de tout jugement qui pourrait être rendu contre elle dans le cadre de telle procédure, en capital, intérêts et frais.
- 18.4 Le requérant prend en outre à sa charge, notamment mais non limitativement, toute dépense que la Municipalité doit encourir pour se défendre à l'encontre de toute réclamation, y compris les honoraires judiciaires et extrajudiciaires et honoraires d'experts engagés à cette fin.
- 18.5 Dans le cas où il y aurait plus d'un requérant à une entente, chaque requérant doit s'engager solidairement envers la Municipalité et ce, pour chacune des obligations prévues au présent règlement ou à l'entente.
- 18.6 En plus des obligations qui lui incombent en vertu du présent règlement, le requérant s'engage à :
- a) Permettre l'accès aux travaux, en tout temps, aux représentants de la Municipalité;
 - b) Permettre aux représentants de la Municipalité d'effectuer, en tout temps, des inspections et des essais de l'infrastructure ou de l'équipement municipal en cours de réalisation;
 - c) Fournir à la Municipalité, sur demande, tout renseignement requis pour permettre le suivi des travaux;

- d) Laisser dans l'état naturel ou dans celui spécifié à l'entente, le terrain qu'il doit céder à la Municipalité à titre de parc en vertu du règlement de lotissement en vigueur, le cas échéant;
- e) Remettre en état l'infrastructure ou l'équipement en cours de réalisation qui a fait l'objet d'une inspection ou d'un essai, conformément aux instructions de l'ingénieur mandaté par la Municipalité.

ARTICLE 19 ENGAGEMENT DE LA MUNICIPALITÉ

Advenant l'accord de la Municipalité de conclure une entente, celle-ci s'engage à :

- a) Désigner la firme d'ingénierie responsable de la surveillance des travaux ainsi que le laboratoire d'analyse des matériaux;
- b) Fournir toutes les informations en sa possession pouvant être utiles à la préparation des plans et devis ou autres documents nécessaires à la réalisation du projet;
- c) Accepter par résolution la version finale des plans et devis ainsi que le calendrier de réalisation soumis pour les travaux;
- d) Accepter pour la somme d'un (1) dollar les travaux de manière provisoire et définitive après réception :
 - De la recommandation de l'ingénieur mandaté par la Municipalité;
 - De la garantie d'entretien pour couvrir les déficiences, bris, dommages ou défauts pouvant résulter des travaux exécutés prévu au présent règlement;
- e) En cas de déficiences, bris, dommages ou défauts desdits travaux à la suite de la cession, informer par écrit le requérant de telles problématiques;
- f) Le cas échéant, exécuter les travaux correctifs;
- g) Réclamer en tout ou en partie la caution et ce, afin de couvrir les coûts des travaux correctifs exécutés;
- h) Émettre les permis de construction qui seront demandés pour les bâtiments faisant front aux rues visées par les travaux si les conditions prescrites aux règlements d'urbanisme sont respectées;
- i) Récupérer des bénéficiaires des terrains hors site les quotes-parts dues selon les modalités prévues à l'entente, si tel est le cas;
- j) Remettre au requérant les déductions faites des frais qui sont liées aux travaux réalisés pour les bénéficiaires hors-site au fur et à mesure qu'elle les perçoit, si tel est le cas;
- k) Remettre au requérant toute quote-part non payée par les bénéficiaires de ces travaux autres que le requérant, dans les soixante (60) jours suivant l'échéance prescrite à l'entente, si tel est le cas.

ARTICLE 20 SIGNATAIRES AUTORISÉS

Le maire et le directeur général sont autorisés à signer tout document et entente à intervenir entre les parties, en conformité avec le présent règlement. En cas d'incapacité d'agir de ces personnes, le Conseil municipal désignera par résolution les personnes autorisées à signer ces documents.

ARTICLE 21 DISPOSITIONS PÉNALES

- 21.1 En cas de retard par le requérant à exécuter les travaux municipaux qui lui incombent selon l'échéancier précisé dans l'entente, la Municipalité peut exercer ses droits en vertu des garanties financières fournies par le requérant.
- 21.2 Quiconque contrevient à l'une des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible pour chaque infraction d'une amende d'au moins 500 \$ et d'au plus 1 000 \$, lorsqu'il s'agit d'une personne physique et d'au moins 1 000 \$ et d'au plus 2 000 \$ lorsqu'il s'agit d'une personne morale.
- 21.3 En cas de récidive, les amendes minimales sont doublées.

21.4 Si la contravention est continue, cette continuité constitue jour après jour, des infractions distinctes.

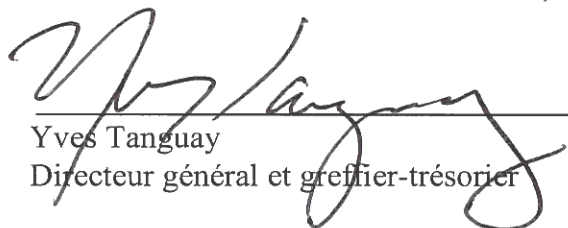
ARTICLE 22 ABROGATION

Le présent règlement abroge et remplace tout règlement adopté sur le même objet.

ARTICLE 23 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

ADOPTÉ à Saint-Denis-sur-Richelieu, le 3 juin 2024.


Yves Tanguay
Directeur général et greffier-trésorier


Jean-Marc Bousquet
Maire

Avis de motion :	8 avril 2024
Adoption du projet de règlement :	6 mai 2024
Consultation publique :	29 mai 2024
Adoption du règlement :	3 juin 2024
Lettre de conformité de la MRC :	21 juin 2024
Avis public :	25 juin 2024
Entrée en vigueur :	21 juin 2024

ANNEXE A – Exemple d’entente

**Province de Québec
MRC de la Vallée-du-Richelieu
Municipalité de Saint-Denis-sur-Richelieu**

**ENTENTE DANS LE CADRE DE LA RÉALISATION DE TRAVAUX D’INFRASTRUCTURES
MUNICIPALES**

Entente intervenue entre :

Municipalité de Saint-Denis-sur-Richelieu
129, avenue de Yamaska
Saint-Denis-sur-Richelieu (Québec)
J0H 1K0

Ci-après désignée comme la « Municipalité », laquelle est représentée par Madame ou Monsieur, maire et Monsieur Yves Tanguay, directeur général (ou leurs suppléants) lesquels sont autorisés à signer les documents inhérents à l’entente conformément au règlement 2024-R-321 concernant les ententes relatives à des travaux municipaux.

Et

Coordonnée du requérant (ou promoteur)

.....
.....
.....
.....

Ci-après désigné comme étant le « Requérant », lequel est représenté par, lequel est autorisé à signer les documents inhérents à l’entente par une résolution du Conseil d’administration en date du, laquelle est jointe en annexe de la présente entente sous la cote « Document I ».

ATTENDU QUE le requérant a indiqué à la Municipalité qu’il entendait procéder à un développement immobilier sur les lots(ci-après appelé le « Développement ») et ce, conformément au plan joint en annexe de la présente sous la cote « Document II »;

ATTENDU QUE le requérant a manifesté à la Municipalité son intention d’entreprendre immédiatement la réalisation du « Développement »;

ATTENDU QUE la Municipalité a requis du requérant qu’il exécute des travaux tels que décrits à l’article 4 de la présente entente;

ATTENDU QUE le requérant entend exécuter à ses frais les travaux de mise en forme de la rue et, le cas échéant, d’implantation des infrastructures d’aqueduc et d’égout requises sur le.s lot.s

ATTENDU QUE la Municipalité n’assume aucune participation financière dans l’exécution de ces travaux;

ATTENDU QUE le requérant est le propriétaire des terrains visés par le « Développement » et que ces terrains sont identifiés sur le plan joint en annexe de la présente;

ATTENDU QUE le requérant accepte de céder à la Municipalité pour une somme d’un dollar (1,00 \$) les terrains identifiés à la présente entente une fois les travaux réalisés et acceptés par celle-ci;

EN CONSÉQUENCE, LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 PRÉAMBULE

Le préambule fait partie intégrante de la présente entente.

ARTICLE 2 DÉFINITION

À moins d'indication contraire expresse ou résultant du contexte, les expressions, termes et mots utilisés dans la présente entente ont le sens et la portée qui leur sont attribués dans le règlement 2024-R-321 intitulé « Règlement concernant les ententes relatives à des travaux municipaux ».

ARTICLE 3 OBJET DE L'ENTENTE

La présente entente a pour objet de préciser les obligations respectives des parties relativement à la réalisation de travaux établis sur la base des dispositions prescrites au « Règlement numéro 2024-R-321 concernant les ententes relatives à des travaux municipaux ».

ARTICLE 4 TRAVAUX D'INFRASTRUCTURES MUNICIPALES

Les travaux relatifs aux infrastructures municipales qui seront réalisés aux termes de la présente entente sont les suivants :

Obligatoire dans le cadre d' un nouveau développement

- Aqueduc, égout domestique, égout pluvial (incluant tout bassin de rétention requis, les raccordements pour chaque propriété prévue ainsi que les conduites et équipements pour la protection incendie);
- Service d'utilité publique (électricité, télécommunication, gaz naturel, etc.);
- Voirie phase 1 (mise en forme des rues, fondation, gravelage, la signalisation et le nivelage de tout terrain céder à titre de parc ou espace vert, incluant le déboisement, le piquetage et l'arpentage);
- Éclairage;
- Parc et espace vert;
- Voirie phase II (pavage de rue ou autre espace public, installation des bordures et trottoirs prévus);
- Autres (préciser) _____

Longueur de rue incluse à l'entente : _____

Proposition de nom de rue : _____
(si nouvelle rue)

Nombre de terrain construisible inclus à l'entente : _____

Est-ce que les travaux seront réalisés par phase? _____

Le plan démontrant le périmètre visé par les travaux doit être joint à la présente entente.

ARTICLE 5 RESPONSABILITÉ RELATIVE À LA RÉALISATION DES PLANS ET DEVIS

- 5.1 Le requérant est responsable d'engager l'ingénieur pour la préparation des plans et devis, un estimé des coûts et un calendrier de réalisation des travaux compris à l'entente. Le requérant a retenu les services de _____.
- 5.2 Les coûts relatifs aux services professionnels pour la préparation des éléments compris au point précédent sont à la charge du requérant.

ARTICLE 6 DROIT DE RETRAIT

- 6.1 À la suite du dépôt des plans définitifs et de l'estimé des coûts, le requérant et la Municipalité devront décider s'ils donnent suite au projet. Les parties auront trente (30) jours à compter du dépôt des documents pour confirmer par écrit leur retrait du dossier.
- 6.2 Dans le délai prescrit, si l'une des parties décide de se retirer du projet, la présente entente prendra fin. L'ensemble des frais encourus sont à la charge du requérant.

ARTICLE 7 TRAVAUX RÉALISÉS PAR LE REQUÉRANT

- 7.1 Dans la mesure où le requérant et la Municipalité auront convenu de donner suite au projet visé par la présente entente dans le délai prescrit, le requérant s'engage à réaliser à ses frais les travaux d'infrastructures municipales décrits dans les documents de l'ingénieur déposés.

Dans ce contexte, les plans et devis définitifs, l'estimé des coûts et le calendrier de réalisation feront partie intégrante de la présente entente.

- 7.2 À la suite des démarches requises auprès du ministère de l'Environnement conformément à la *Loi sur la qualité de l'environnement* et à l'approbation du Conseil, le requérant pourra débiter les travaux.
- 7.3 La totalité des frais reliés aux travaux énumérés ci-après est à la charge du requérant :
- Les travaux liés à la préparation et l'approbation des plans et devis, à l'estimé des coûts et au calendrier de réalisation;
 - Les frais de l'ingénieur chargé de la surveillance des travaux ainsi que les frais du laboratoire d'analyse des matériaux, tous deux nommés par la Municipalité;
 - Les honoraires professionnels (arpentage, piquetage, relevé topographique, notaire, etc.) et autres frais de contingences incluant les imprévus;
 - Les travaux de mise en forme des rues;
 - Les travaux d'implantation des infrastructures d'aqueduc, d'égout domestique et d'égout pluvial incluant tout bassin de rétention requis, les raccordements pour chaque propriété prévue et les conduites et équipements pour la protection incendie;
 - Les travaux de mise en place de l'éclairage de rue;
 - Les compensations financières ou en terrain à verser pour les parcs et les espaces verts;
 - Les infrastructures reliées à l'alimentation du projet par les services d'utilité publique qu'ils soient privés ou publics tel que le gaz naturel, l'électricité, les télécommunications, le câble, etc.
 - Les différentes taxes applicables.
- 7.4 Advenant que des travaux ne soient pas indiqués à la liste mentionnée à l'article 7.3, les frais sont à la charge du requérant.

- 7.5 Le requérant assume l'ensemble des coûts réels reliés, le cas échéant, aux travaux de surdimensionnement, à la surveillance des travaux et aux travaux eux-mêmes sous réserve des exceptions énoncées ci-après : _____

ARTICLE 8 SURVEILLANCE DES TRAVAUX ET CONTRÔLE QUALITATIF DES MATÉRIAUX

- 8.1 La surveillance des travaux sera confiée à l'ingénieur désigné par la Municipalité, les frais étant à la charge du requérant. La résolution par laquelle la Municipalité désigne cet ingénieur est jointe à l'annexe K de la présente entente.
- 8.2 L'analyse des matériaux sera confiée au laboratoire d'analyse désigné par la Municipalité, les frais étant à la charge du requérant. La résolution par laquelle la Municipalité désigne ce laboratoire d'analyse est jointe à l'annexe L de la présente entente.
- 8.3 Les frais seront payables par le requérant sur présentation de la facture associée et porteront intérêt à l'échéance selon la réglementation en vigueur.

ARTICLE 9 DÉLAI POUR LA RÉALISATION DES TRAVAUX ET PÉNALITÉ EN CAS DE RETARD DANS L'EXÉCUTION DES TRAVAUX

- 9.1 Les travaux doivent être exécutés selon l'échéancier approuvé et déposé en pièce jointe.
- 9.2 Le début des travaux est prévu pour le _____.
- 9.3 La date de fin des travaux est prévue pour le _____.
- 9.4 Le projet étant appelé à se réaliser par phases, le requérant devra déposer les calendriers de réalisation et les plans de lotissement de chacun des phases au moins trente (30) jours avant le début de celles-ci.

Note : La délimitation des secteurs à développer associés aux différentes phases du projet ainsi que les plans de lotissement et les échéanciers de réalisation les régissant pourront être modifiés, après entente entre les parties, selon l'évolution du projet. Copies des documents amendés (plans, échéanciers, etc.) devront être fournies à la Municipalité pour faire partie de la présente entente, au moins trente (30) jours avant le début des travaux.

- 9.5 En cas de retard dans l'exécution des travaux, une pénalité de 1 000 \$ par jour pour chaque jour de retard sera imposée par la Municipalité.

Elle sera payable sur réception de la demande de paiement et portera intérêt à échéance au taux en vigueur.

ARTICLE 10 COÛTS ACQUITTÉS PAR LE REQUÉRANT

Tous les coûts reliés directement ou indirectement aux travaux, notamment les coûts de main d'œuvre, de fourniture des matériaux, les services professionnels (ingénieur, arpenteur-géomètre, notaire, avocats et autres) et les taxes, doivent être acquittés par le requérant auprès des fournisseurs à la complète libération de la Municipalité.

ARTICLE 11 PRISE EN CHARGE DU COÛT DES TRAVAUX PAR LA MUNICIPALITÉ

La Municipalité n'assume aucun frais relié à la réalisation du projet tel que décrit à l'article 4 sauf _____ (si tel est le cas)

ARTICLE 12 PRISE EN CHARGE DU COÛT DES TRAVAUX PAR LE REQUÉRANT

La différence entre les coûts réels des travaux et l'estimé des coûts est à la charge du requérant, sous réserve, le cas échéant, des sommes dont il pourra être remboursé aux termes des articles 13 et suivants édictés ci-après lorsque les coûts mis à la charge des bénéficiaires auront été payés à la Municipalité par ces derniers.

ARTICLE 13 PRISE EN CHARGE DU COÛT DES TRAVAUX DE SURDIMENSIONNEMENT – BÉNÉFICIAIRES HORS SITE (si tel est le cas)

13.1 Est à la charge des bénéficiaires des travaux, la part du coût des travaux déterminée selon les paragraphes 14.1 à 14.3 du règlement 2024-R-321 concernant les ententes relatives à des travaux municipaux.

13.2 La part du coût des travaux à la charge des bénéficiaires hors site est payable par la Municipalité au requérant à la plus rapprochée des échéances suivantes :

- a) Dans les soixante (60) jours suivant la perception des quotes-parts reçues des bénéficiaires autres que le requérant;
- b) Dans les soixante (60) jours suivants l'échéance prescrite au compte de taxes des propriétés visées pour des quotes-parts non payée par les bénéficiaires de ces travaux autres que le requérant.

13.3 Les terrains visés par les présentes dispositions sont :
(Identifier sommairement les terrains des bénéficiaires hors site et des travaux requis)

ARTICLE 14 GARANTIES FINANCIÈRES

Dans les soixante (60) jours de la conclusion de la présente entente, le requérant s'engage à remettre à la Municipalité une des garanties suivantes :

- Un cautionnement d'exécution des travaux et un cautionnement des obligations pour la main-d'œuvre, les matériaux et les sous-contrats, émises par une compagnie d'assurance autorisée par l'autorité des marchés financiers (AMF), chacun d'une valeur de 50 % du montant des soumissions et valides pour toute la durée des travaux. Ces cautionnements doivent être fournis par l'entrepreneur chargé d'exécuter les travaux et émis à l'ordre de la Municipalité et du requérant conjointement;
- Une lettre de garantie bancaire inconditionnelle et irrévocable en faveur de la Municipalité, laquelle garantit l'exécution des travaux prévus à l'entente, le paiement des coûts relatifs aux travaux incluant notamment les taxes et les frais pour imprévus; ces coûts correspondent à la somme des coûts estimés par l'ingénieur qui a réalisé les plans et devis. Cette lettre de garantie bancaire doit demeurer en vigueur jusqu'à l'acceptation définitive des travaux et jusqu'à ce que tous les coûts relatifs aux travaux aient été payés par le requérant. À défaut de la renouveler à la demande de la Municipalité, cette dernière l'encaissera. La lettre de garantie bancaire doit être émise par une banque à charte canadienne ou par une caisse d'épargne ou de crédit.
- Un dépôt en argent comptant ou un chèque visé ou une traite bancaire équivalent à 50 % du montant des soumissions pour les travaux, le paiement de la main d'œuvre,

les matériaux et les sous-contrats. La Municipalité encaissera la garantie ainsi fournie jusqu'à la libération prévue au présent article.

La Municipalité pourra, sur demande du requérant, libérer une partie de la garantie lors de la réception provisoire des travaux. À ce moment, la Municipalité conservera une garantie équivalente à 15 % de la valeur utilisé pour fixer le montant de la garantie et ce, jusqu'à la réception définitive des travaux.

Le requérant s'engage à déposer, avant l'acceptation provisoire des travaux, une garantie d'entretien couvrant l'ensemble des travaux faisant l'objet de l'entente, sous l'une ou l'autre formes suivantes :

- Un montant équivalent à 5 % du coût total des travaux tel qu'indiqué au contrat entre le requérant et l'entrepreneur chargé de réaliser les travaux, majoré par des directives de changement le cas échéant;
- Un cautionnement d'entretien émis en faveur de la Municipalité équivalent à 10 % du coût total des travaux tel qu'indiqué au contrat entre le requérant et l'entrepreneur chargé de réaliser les travaux, majoré par des directives de changement le cas échéant.

Lorsque la nature de certains travaux est non usuelle, selon l'ingénieur, le montant de la garantie d'entretien et le montant du cautionnement exigés peuvent être augmentés.

La garantie d'entretien doit aussi respecter les spécifications de l'article 16 du règlement 2024-R-321 concernant les ententes relatives à des travaux municipaux.

ARTICLE 15 RÉALISATION DE TRAVAUX SUR LES TERRAINS MUNICIPAUX

Dans la mesure où les travaux sont, en tout ou en partie, réalisés sur un terrain propriété de la Municipalité et situé à l'intérieur du développement immobilier tel que défini au préambule, cette dernière autorise, par la présente entente, le requérant à y réaliser des travaux.

ARTICLE 16 AVIS DE RÉALISATION ET ACCEPTATION DES TRAVAUX

16.1 Une fois les travaux réalisés, le requérant avisera par écrit la Municipalité de ce fait.

16.2 Acceptation provisoire :

- 16.2.1 Dans les quinze (15) jours suivant la réception de cet avis, l'ingénieur mandaté par la Municipalité vérifie les travaux en présence du requérant et dresse la liste des déficiences à corriger ou à refaire. La liste est remise au requérant pour fins d'exécution.
- 16.2.2 La Municipalité reçoit provisoirement les travaux, lorsqu'ils sont substantiellement complétés conformément aux plans et devis des travaux.
- 16.2.3 Cette acceptation se fait par résolution du Conseil municipal à la suite d'une recommandation de l'ingénieur de la Municipalité qui effectue la surveillance des travaux.
- 16.2.4 Préalablement à la réception provisoire des travaux, le requérant devra fournir à la satisfaction de la Municipalité, une garantie d'entretien relativement à la qualité des travaux exécutés conformément à l'article 14 de la présente entente, laquelle restera en vigueur conformément à l'article 16 du règlement 2024-R-321 concernant les ententes relatives à des travaux municipaux.

16.3 Acceptation définitive :

16.3.1 La Municipalité reçoit de manière définitive les travaux lorsqu'ils sont complétés conformément aux plans et devis des travaux et que les déficiences ont été corrigées à la satisfaction de la Municipalité.

16.3.2 Cette acceptation se fait par résolution du Conseil municipal une fois la liste des déficiences corrigées et à la suite d'une recommandation de l'ingénieur de la Municipalité qui effectue la surveillance des travaux.

16.4 Le requérant fournira à la Municipalité une copie papier des plans « tels que construits » des travaux réalisés. Ces plans devront également être fournis sur copies reproductibles (fichier informatique, CD, etc.), dont une version en format pdf et une en dwg.

ARTICLE 17 CERTIFICATS DE L'INGÉNIEUR

Un certificat de l'ingénieur attestant que les travaux exécutés par le requérant ou son entrepreneur ont été réalisés conformément aux plans et devis définitif devra accompagner chacun des avis requis à l'article 16.

ARTICLE 18 CESSION DES INFRASTRUCTURES

18.1 Le requérant s'engage à céder à la Municipalité, pour la somme de UN DOLLAR (1 \$) la propriété des terrains formant l'assiette des travaux visés par la présente entente dont il est propriétaire, y compris les infrastructures et équipements municipaux s'y trouvant, et ce, dans les dix (10) jours suivant un avis d'acceptation provisoire donné au requérant.

Le requérant s'engage aussi à céder à la Municipalité pour la même somme tous les droits réels qu'il doit détenir dans les terrains dont il n'est pas le propriétaire et qui sont nécessaires pour jouir, utiliser et abuser pleinement des ouvrages réalisés, notamment tous les droits de propriété, tous les droits de superficie et toutes les servitudes réelles.

18.2 Le requérant reconnaît que la Municipalité peut exiger la cession de toute pointe de terrain formant une encoignure de rue.

18.3 Les terrains que la Municipalité acquerra devront être libres de toute hypothèque, privilège, priorité ou charge quelconque.

18.4 La Municipalité choisit le notaire. Les frais et honoraires reliés aux services professionnels notamment ceux relatifs au transfert de la propriété, aux quittances, aux radiations et aux autres frais sont à la charge du requérant.

ARTICLE 19 DROITS INCESSIBLES

À moins que la Municipalité n'y consente par écrit, les droits conférés au requérant aux termes de la présente entente sont incessibles.

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

ARTICLE 20 DOMICILE

Tout avis, communication, correspondance entre les parties aux présentes est signifié ou transmis par courrier recommandé à l'adresse suivante :

Pour la « Municipalité »
Municipalité de Saint-Denis-sur-Richelieu
129, avenue de Yamaska
Saint-Denis-sur-Richelieu (Qc)
J0H 1K0

Pour le « Requéranant »
.....
.....
.....
.....

ARTICLE 21 AUTRES MODALITÉS OU CONDITIONS

- 21.1 Le requérant donne quittance complète et finale de toute réclamation de quelque nature que ce soit ou de toute responsabilité pouvant découler de l'exécution des travaux ou du contrat de construction conclut par le requérant entre le début des travaux et la cession du (des) lot(s)à la Municipalité en vertu de l'article 18 de la présente entente.
- 21.2 Le requérant prendra fait et cause pour la Municipalité dans les cas prévus à l'article précédent. Il assume et acquitte les coûts raisonnables à la défense de la Municipalité, la Municipalité se réservant le privilège de choisir les procureurs devant agir pour elle dans une telle éventualité.
- 21.3 Pour la période couvrant l'exécution des travaux telle que décrite à l'article 9, le requérant remet à la Municipalité copie de la police d'assurance responsabilité civile qu'il détient ou que son entrepreneur détient (joint à la présente entente).

La valeur minimale de la police doit être de deux (2) millions de dollars.
- 21.4 Pour la période couvrant l'exécution des travaux telle que décrite à l'article 9, le requérant remettra à la Municipalité, dans les soixante (60) jours de la conclusion de l'entente, les copies des contrats, des garanties et des polices d'assurances qui lui sont fournis, le cas échéant, par tout entrepreneur qui réalise les travaux ou toute autre personne au bénéfice d'un tel entrepreneur.
- 21.5 Le cas échéant, le requérant soumet le nom et l'adresse de l'entrepreneur qui exécutera les travaux en lieu et place, son numéro de licence délivrée par la Régie des entreprises de construction du Québec, le bordereau de soumission présenté par ce dernier, le contrat intervenu relativement aux travaux, les garanties financières ainsi que la preuve d'assurance responsabilité demandée en vertu de l'article 21.4 de la présente entente (joint à la présente entente).
- 21.6 Il revient au requérant de faire approuver les plans et devis des travaux ainsi que toutes modifications à ces derniers par la Municipalité ainsi que par toute personne ou par tout organisme auquel ces plans et devis doivent être légalement soumis pour approbation.
- 21.7 Le requérant a l'obligation d'informer tout futur acheteur :
 - De l'imposition par la Municipalité d'une taxe spéciale ayant pour objet de couvrir les travaux de pavage, de bordures de béton et, le cas échéant, la plantation d'arbres à être réalisés par celle-ci ou son mandataire sur les portions de rue objet des travaux;
 - Que les travaux de pavage et de bordures seront réalisés lorsqu'au moins 75 % des terrains seront construits;

- Que les projets de construction devront faire l’objet d’une analyse dans le cadre du règlement sur les plans d’implantation et d’intégration architecturale par le Comité consultatif d’urbanisme et du Conseil municipal.

21.8 Les dispositions du règlement 2024-R321 concernant les ententes relatives à des travaux municipaux font partie intégrante de la présente entente et ont préséance sur les clauses de l’entente en cas de divergence entre les parties (le règlement est joint à la présente entente).

ARTICLE 22 ANNEXES

Les documents suivants font parties de l’entente :

Annexe A :	Copie de la résolution autorisant les représentants de la Municipalité, si requis;
Annexe B :	Copie de la résolution autorisant le(s) représentant(s) du requérant à signer l’entente;
Annexe C :	Plan du « Développement » approuvé;
Annexe D :	Promesse de cession de rues, de parcs, de servitudes ou autres futurs espaces réservés à des fins publiques;
Annexe E :	Estimés des coûts pour les infrastructures et équipements prévus;
Annexe F :	Calendrier de réalisation des travaux;
Annexe G :	Documents relatifs à la Loi sur la qualité de l’environnement (RLRQ, c. Q-2) (approbation, autorisation, autres);
Annexe H :	Police d’assurance responsabilité;
Annexe I :	Documents relatifs à l’entrepreneur responsable des travaux (coordonnées, licence, contrat, preuve d’assurance, etc.)
Annexe J :	Contrat désignant la firme d’ingénierie responsable de la préparation des plans et devis;
Annexe K :	Résolution désignant l’ingénieur responsable de la surveillance des travaux;
Annexe L :	Résolution désignant le laboratoire d’analyse de sol responsable;
Annexe M :	Plans et devis des infrastructures approuvés
Annexe N :	Règlement 2024-R-321 concernant les ententes relatives à des travaux municipaux;
Annexe O :	Tout document modifiant le projet initial.

Les parties signent la présente entente :

À _____
Ce _____

Pour la Municipalité :

Yves Tanguay
Directeur général et greffier-trésorier

Jean-Marc Bousquet
Maire

Pour le requérant

(Inscrire le nom
Et le titre)