

**MRC DE LA HAUTE-YAMASKA
VILLE DE WATERLOO**

**REGLEMENT NUMERO 14-884
PORTANT SUR LES ENTENTES RELATIVES
A DES TRAVAUX MUNICIPAUX**

LE CONSEIL DE LA VILLE DE WATERLOO DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

CHAPITRE I

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

SECTION I

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. Objet du règlement

Le présent règlement a pour objet de régir les ententes relatives à des travaux municipaux.

2. Territoire assujetti

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Waterloo, à l'exception de la zone A-1.

3. Usages assujettis

Le présent règlement s'applique aux usages résidentiels.

4. Renvoi

Tous les renvois à un autre règlement s'appliquent aussi à toute modification postérieure de celui-ci.

SECTION II

DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

5. Interprétation du texte

Le présent règlement doit être interprété selon les principes de la Loi d'interprétation (RLRQ chapitre I-16).

6. Terminologie

À moins que le contexte indique autrement, les mots et expressions utilisés dans le présent règlement et dans toute entente qui en découle ont le sens indiqué au présent article. De plus, les autres définitions contenues au règlement sur le zonage et le lotissement de la Ville s'appliquent au présent règlement et à une entente, en les adaptant.

- a) « **BENEFICIAIRE** » : Toute personne, autre qu'un requérant, un promoteur ou la Ville, qui bénéficie de l'ensemble ou d'une partie des travaux faisant l'objet d'une entente conclue en vertu 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.

- b) « **COURS D'EAU** » : Tout lit d'écoulement au sens de l'article 103 de la Loi sur les compétences municipales (RLRQ c. C-47.1).
- c) « **EXISTANT** » : Qui existait lors de l'entrée en vigueur du présent règlement.
- d) « **MAISON MODÈLE** » : Bâtiment résidentiel unifamilial, bifamilial ou multifamilial ou encore, un immeuble destiné à être vendu en copropriété divise de quatre (4) unités;
- e) « **MDDELCC** » : Ministère du développement durable, de l'environnement et de la lutte contre les changements climatiques, ou tout autre ministère à qui sont attribuées ses pouvoirs;
- f) « **PROMOTEUR** » : Toute personne ou regroupement de personnes qui a conclu avec la Ville une entente en vertu du présent règlement.
- g) « **RÉCEPTION PROVISOIRE** » : La réception provisoire des travaux municipaux, recommandée par l'ingénieur responsable de leur surveillance et acceptée par la Ville, avec ou sans condition. La réception provisoire des travaux peut être accompagnée de conditions exigées par la Ville et décrites dans l'entente de réalisation conclue en vertu du présent règlement.

- h) « **RÉCEPTION DÉFINITIVE** » : La réception définitive des travaux municipaux, recommandée par l'ingénieur responsable de leur surveillance et acceptée par la Ville, après correction inconditionnelle des déficiences.
- i) « **REQUÉRANT** » : Toute personne ou regroupement de personnes qui présente à la Ville une demande de permis de construction ou de lotissement dont la délivrance est assujettie au présent règlement. S'il s'agit d'un regroupement de personnes, ils doivent détenir la propriété d'au moins 75% des immeubles visés par les travaux.
- j) « **TRAVAUX MUNICIPAUX** » : Tous travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux destinés à devenir publics dont, entre autres, selon le projet du promoteur :
- 1^o les travaux d'excavation, de dynamitage, de déboisement, de remblai et d'enlèvement de la terre végétale;
 - 2^o les travaux de drainage des rues, l'aménagement des fossés et des cours d'eau, l'aménagement et la construction de ponts et ponceaux;
 - 3^o les travaux de construction et de raccordement des conduites d'aqueduc, d'égout sanitaire et pluvial ainsi que tous les équipements connexes requis, incluant les postes de surpression, les bassins de rétention, les bassins de sédimentation, les postes de pompage, les bornes fontaine et les autres travaux ou équipements similaires;
 - 4^o les travaux de construction et d'aménagement d'une rue (incluant l'amorce d'une rue transversale en front d'un terrain destiné à devenir un terrain d'angle), de la mise en place de la fondation de la voie de circulation jusqu'au pavage final, et pouvant inclure les bordures, trottoirs, réseaux d'éclairage et d'alimentation électrique, les feux de circulation et tous autres travaux accessoires ;
 - 5^o les travaux d'aménagement des parcs municipaux, des sentiers piétonniers, des pistes cyclables, des écrans tampons, des aménagements paysagers et autres aménagements similaires incluant l'aménagement voué aux espaces naturels.

SECTION III

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

7. Discrétion

La Ville a la responsabilité d'assurer la planification et le développement de son territoire de sorte qu'elle conserve en tout temps l'entière discrétion de décider de l'opportunité que soient exécutés des travaux municipaux, même si ceux-ci sont entièrement à la charge du requérant.

8. Exigences minimales

Les plans et devis, les avis de changement, les rapports suite aux inspections, analyses et essais lient le promoteur et constituent les exigences de la Ville pour prendre en charge les services publics.

9. Normes techniques

La Ville détermine la nature et les caractéristiques des travaux municipaux ainsi que les normes de construction qui leur sont applicables.

CHAPITRE II

ENTENTE RELATIVES À DES TRAVAUX MUNICIPAUX

SECTION I

ENTENTE OBLIGATOIRE

10. Domaine d'application

Est assujettie à la conclusion préalable d'une entente relative à des travaux municipaux entre le requérant et la Ville, la délivrance d'un permis de construction ou de lotissement visant l'une ou l'autre des catégories de terrain ou de construction suivantes :

- 1° tout terrain visé par un projet de lotissement et destiné à être, en tout ou en partie, l'assiette de travaux municipaux;
- 2° toute construction pour laquelle un permis de construction ou de lotissement ne peut être délivré que si des travaux municipaux sont exécutés.

11. Preuve de propriété

Le promoteur doit déposer à la Ville une copie de l'offre d'achat ou des titres de propriété des terrains visés par sa demande. À défaut de fournir une copie de l'un ou l'autre de ces documents, le promoteur doit déposer à la Ville une lettre du propriétaire des terrains visés à l'effet qu'il autorise la réalisation d'études préliminaires et, le cas échéant, de travaux de construction des infrastructures visées à l'entente relative aux travaux municipaux.

12. Engagement solidaire

Lorsqu'il y a plusieurs requérants, chacun doit s'engager envers la Ville solidairement avec les autres et ils deviennent collectivement le promoteur

13. Objet de l'entente

L'entente doit porter sur la réalisation de travaux municipaux dont la nature peut varier selon le projet du promoteur. L'entente peut porter sur des infrastructures et des équipements, peu importe où ils se trouvent, qui sont destinés à desservir non seulement les immeubles visés par le permis mais également d'autres immeubles sur le territoire de la Ville. Elle peut aussi exiger que les travaux municipaux visent la totalité des immeubles du promoteur.

Lorsque l'entente prévoit des travaux de pavage, celle-ci peut prévoir que la deuxième couche de pavage sera exécutée dans une deuxième phase dont le délai de réalisation est établi dans l'entente.

14. Conditions à conclure une entente avec la Ville

Toute entente relative à des travaux municipaux, selon leur localisation sur le territoire de la Ville, doit au préalable avoir fait l'objet du dépôt des renseignements et documents suivants si la Ville l'exige :

- 1° les informations permettant d'anticiper et d'analyser les impacts sur la fiscalité municipale du projet de développement;
- 2° un calendrier préliminaire de réalisation des travaux.

15. Modalités de l'entente

Les modalités de l'entente peuvent porter sur deux options, au choix du promoteur, soit :

- Option A : le promoteur fait exécuter les travaux
- Option B : la Ville fait exécuter les travaux

L'entente peut aussi combiner divers éléments.

Option A :

Le promoteur peut choisir de faire exécuter les travaux municipaux lui-même et de pourvoir à leur financement, sous réserve que les études préliminaires, la confection des plans et devis et la surveillance des travaux, incluant les accessoires, soient exécutés par la Ville, aux frais du promoteur.

La Ville peut, dans un tel cas, financer les coûts de ces frais de services professionnels au moyen d'un règlement d'emprunt dont tout ou partie est assujéti à l'imposition d'une taxe d'amélioration locale sur les immeubles visés par les travaux municipaux et sur ceux des bénéficiaires, la Ville peut également exiger un dépôt sous forme d'argent ou de lettre de crédit bancaire garantissant le paiement de ces sommes.

Option B :

Le promoteur peut demander à la Ville que celle-ci exécute entièrement les travaux municipaux, auquel cas la Ville peut les financer notamment au moyen d'un règlement d'emprunt, dont tout ou partie est assujéti à l'imposition d'une taxe d'amélioration locale sur les immeubles visés par les travaux et sur ceux des bénéficiaires.

16. Procédure

Un promoteur doit fournir les renseignements et les documents exigés par la Ville en vue de la conclusion d'une entente préliminaire qui sera suivie, le cas échéant, d'une entente de réalisation.

L'entente préliminaire porte sur le mandat pour les services professionnels de génie-conseil et sur les études requises pour la réalisation du projet et la détermination de leurs coûts.

L'entente de réalisation porte sur la nature des travaux et le partage de leurs coûts, ainsi que des honoraires de surveillance et autres coûts accessoires (arpentage, laboratoire et autres). Elle peut aussi prévoir les divers droits et obligations des parties eu égard aux exigences de la Loi, notamment le fait les travaux sont exécutés par phases ou que les permis de construction seront émis selon une séquence décrite à l'entente.

SECTION II**ENTENTE PRÉLIMINAIRE****17. Entente préliminaire**

Dans tous les cas, une entente préliminaire doit être signée entre le promoteur et la Ville, notamment pour établir les modalités relatives à la confection des plans et devis préliminaires et définitifs, ainsi que des diverses études requises pour la réalisation des travaux.

L'entente préliminaire traite notamment des sujets compris à l'Annexe 1 du présent règlement. La Ville peut ajouter à l'entente préliminaire toute disposition supplémentaire requise en raison des caractéristiques propres à l'immeuble visé par le projet du promoteur.

Particulièrement, la Ville peut ajouter, au promoteur, des conditions portant notamment sur la fourniture et la pose de compteurs d'eau, ainsi que la mise en place d'un réservoir d'eau en matière de protection incendie et de protection des réseaux de gaz ou électriques qui pourraient être enfouis.

De plus, l'entente préliminaire doit porter sur les garanties requises en fonction du partage des coûts, selon les modalités prévues au chapitre IV.

18. Garantie de décontamination

La Ville peut exiger que le promoteur ait décontaminé l'ensemble du site visé par son projet de développement.

Lorsque requis, la Ville peut exiger que les études préliminaires comprennent toutes les études de caractérisation des sols et un plan de réhabilitation des sols requis par le ministère du MDDELCC. La décontamination devra avoir été complétée et attestée par un ingénieur, et ce, en fonction de l'usage résidentiel du projet avant que la Ville puisse signer l'entente de réalisation.

Toute démolition de bâtiment existant sur un projet de développement ainsi que toute opération de mise en valeur des matières composant ces bâtiments (tels que rebuts de béton) peuvent débiter dès l'obtention des permis afférents. Ces opérations de démolition et de mise en valeur des résidus ne sont pas assimilables aux travaux municipaux.

19. Règles applicables

L'entente préliminaire est conclue avec le promoteur selon les options qu'il a retenues en vertu de l'article 15.

Option A :

Les règles suivantes s'appliquent lorsque le promoteur est maître d'œuvre :

- 1° la Ville approuve le plan-projet de lotissement;
- 2° la Ville et le promoteur signent l'entente préliminaire, qui doit prévoir dans ce cas le versement, par le promoteur, d'un dépôt en argent ou sous forme de lettre de crédit bancaire inconditionnelle et irrévocable en faveur de la Ville dont le montant est déterminé dans l'entente pour le paiement de tout ou partie des coûts de confection des plans et devis préliminaires et définitifs et l'obtention des permis et certificats requis pour leur réalisation.

- 3° la Ville mandate une firme de génie-conseil pour la confection des plans et devis préliminaires et définitifs et un estimé des coûts de leur réalisation, incluant les coûts de surdimensionnement.

Le promoteur est responsable de fournir à l'ingénieur de la Ville toutes les études requises par ce dernier aux fins de la préparation de ces plans et devis et de l'estimé des coûts de leur réalisation. À cette fin, il mandate lui-même, à ses frais, les professionnels requis pour ces études, selon les paramètres et exigences formulées par l'ingénieur de la Ville.

- 4° Les plans et devis préliminaires et un estimé des coûts de réalisation pour chaque partie sont présentés au promoteur;
- 5° les plans et devis préliminaires et définitifs, ainsi que les études appartiennent à la Ville qui en transmet une copie au promoteur;
- 6° le dépôt prévu au paragraphe 2° sert à payer le coût des services professionnels; la Ville ne paie aucun intérêt sur cette somme. Si le dépôt est insuffisant, le promoteur doit verser la différence à la Ville dans les trente (30) jours, sur demande.
- 7° le promoteur doit signer une entente de réalisation avec la Ville dans les six mois de la transmission des plans et devis préliminaires et de l'estimé des coûts, faute de quoi il est réputé refuser telle entente.

Dans ce dernier cas, la Ville conserve le dépôt versé en vertu du paragraphe 2° jusqu'à concurrence des dépenses qu'elle a encourues pour la réalisation du projet selon l'entente et peut exiger, si ce dépôt était insuffisant, que le montant à parfaire lui soit versé.

Option B

Les règles suivantes s'appliquent lorsque la Ville est maître d'œuvre :

- 1° la Ville approuve le plan-projet de lotissement;
- 2° la Ville et le promoteur signent l'entente préliminaire, qui doit prévoir dans ce cas le versement, par le promoteur, d'un dépôt en argent ou sous forme de lettre de crédit bancaire inconditionnelle et irrévocable en faveur de la Ville dont le montant est déterminé dans cette entente pour le paiement de tout ou partie des coûts de confection des plans et devis et l'obtention des permis et certificats requis pour leur réalisation. La Ville peut aussi prévoir que ces coûts sont financés en tout ou en partie au moyen d'un règlement d'emprunt à cette fin.
- 3° la Ville mandate :

- a) une firme de génie-conseil pour la confection des plans et devis préliminaires et définitifs, pouvant inclure les diverses études requises aux fins de la détermination des travaux et de leurs coûts. Selon leur nature, des mandats distincts peuvent être octroyés selon les différentes spécialités ;
 - b) un laboratoire pour l'étude géotechnique, les analyses et essais requis pour la planification des travaux ;
- 4° Les plans et devis préliminaires et un estimé des coûts de réalisation pour chaque partie sont présentés au promoteur;
- 5° les plans et devis préliminaires et les études appartiennent à la Ville qui en transmet une copie au promoteur;
- 6° le dépôt prévu au paragraphe 2° sert à payer le coût des services professionnels; la Ville ne paie aucun intérêt sur cette somme. Si le dépôt est insuffisant, le promoteur doit verser la différence à la Ville dans les trente (30) jours, sur demande. Cette disposition ne s'applique pas si la Ville a décidé de procéder au financement de ces coûts au moyen d'un règlement d'emprunt;
- 7° le promoteur doit signer une entente de réalisation avec la Ville dans les six mois de la transmission des plans et devis préliminaires et de l'estimé des coûts, faute de quoi il est réputé refuser telle entente;
- Dans ce dernier cas, la Ville conserve le dépôt versé en vertu du paragraphe 2° jusqu'à concurrence des dépenses qu'elle a encourues pour la réalisation du projet selon l'entente et peut exiger, si ce dépôt était insuffisant, que le montant à parfaire lui soit versé.
- Elle peut aussi réaliser le financement permanent de l'emprunt qu'elle a décrété à cette fin.
- 8° La Ville peut adopter, suite à la signature de l'entente de réalisation, le règlement d'emprunt requis pour le financement du projet.

20. Calendrier

L'ensemble des étapes prévues à l'entente préliminaire doivent être réalisées dans un délai de six (6) mois à compter de la signature de l'entente préliminaire.

Toutefois, l'entente préliminaire peut être prolongée pour une durée maximum de six (6) mois si la période hivernale rend impossible la réalisation de certaines études sur le terrain.

Cette prolongation du terme de cette entente doit toutefois être autorisée par résolution de la Ville.

21. Déboisement, excavation et entreposage

Tous travaux de déboisement, d'excavation ou d'entreposage de matériaux sur le site visé par l'entente préliminaire et réalisés avant la signature de l'entente de réalisation sans l'autorisation écrite du fonctionnaire désigné de la Ville et sans qu'un permis à cet effet n'ait été émis conformément à la réglementation municipale, est strictement interdit.

Si le promoteur, son représentant, son mandataire, ses ayants droit, un sous-contractant ou toute personne exécutant des travaux pour le promoteur contrevient au présent article, la Ville peut immédiatement résilier à toutes fins que de droit l'entente préliminaire ou à son choix, imposer toute amende prévue à la réglementation applicable.

22. Résiliation de l'entente préliminaire

La Ville peut résilier l'entente préliminaire pour l'un des motifs suivants :

- a) Le promoteur fait défaut de remplir l'un ou l'autre des termes, conditions ou obligations qui lui incombent en vertu de l'entente;
- b) Le promoteur cesse ses opérations de quelque façon que ce soit, y compris en raison de la faillite, liquidation ou cession de ses biens.

Pour ce faire, la Ville doit adresser un avis écrit de résiliation au promoteur énonçant le motif de résiliation. S'il s'agit d'un motif de résiliation prévu au paragraphe a), le promoteur a cinq (5) jours ouvrables pour remédier au défaut énoncé dans l'avis, à défaut de quoi l'entente est automatiquement résiliée, la résiliation prenant effet de plein droit à l'expiration de ces cinq (5) jours. S'il s'agit d'un motif de résiliation prévu au paragraphe b), la résiliation prend effet de plein droit à compter de la date de la réception de l'avis par le promoteur.

Nonobstant ce qui précède, la Ville conserve tous ses droits d'action en dommages et intérêts contre le promoteur.

23. Responsabilité de la Ville

Si l'entente préliminaire est résiliée par la Ville pour quelque raison que ce soit, cette dernière n'est en aucun temps responsable de tout dommage ou de toute somme investie par le promoteur pour la réalisation des études préliminaires, incluant les honoraires de la firme de génie-conseil mandatée par la Ville.

Si aux termes des études préliminaires, la Ville conclut que le projet de développement proposé par le promoteur n'est pas réalisable en conformité avec la réglementation municipale, l'entente prend fin. Dans une telle situation, la Ville ne sera en aucun temps responsable de tout dommage ou de toute somme investie par le promoteur pour la réalisation des études préliminaires incluant les honoraires de la firme de génie-conseil mandatée par la Ville.

Toutefois, le promoteur peut, suite à la transmission d'un avis écrit à la Ville, soumettre à cette dernière un scénario de développement alternatif. La Ville, suite à la présentation de ce nouveau scénario, peut autoriser la prolongation de l'entente, incluant les modifications requises pour ce changement.

SECTION III

ENTENTE DE RÉALISATION

24. Dispositions générales

Dans tous les cas, le projet visé par une demande d'un promoteur doit faire l'objet d'une entente de réalisation. L'entente de réalisation traite, de façon générale, des sujets compris à la présente section et, selon les services offerts et le type de projet, l'entente de réalisation traite aussi d'autres sujets, comme notamment les garanties financières requises aux diverses étapes de la réalisation, selon les exigences prévues au Chapitre IV.

La Ville peut ajouter à l'entente de réalisation toutes les dispositions supplémentaires requises en raison des caractéristiques propres au projet de développement et qui sont plus exigeantes pour le promoteur que celles édictées par le présent règlement. Elle peut ainsi exiger que les travaux municipaux visent la totalité des immeubles du promoteur ou encore que le développement se fait selon une séquence établie par la Ville.

Elle peut aussi exiger que l'entente de réalisation porte sur les modalités d'exécution des travaux pour toutes les questions relatives aux nuisances, à l'horaire, à l'entreposage de matériaux, à l'aménagement d'aires de virage temporaires ou autres.

25. Estimation des coûts

Les estimations des coûts relatifs aux travaux de construction des infrastructures doivent être inscrites à l'entente de réalisation. Les coûts de travaux comprennent celui des taxes et des contingences.

Lorsque la Ville est maître d'œuvre ou que les coûts sont payables en tout ou en partie par elle, toute modification aux coûts doit être approuvée par la Ville selon les exigences de sa politique de gestion contractuelle en vigueur.

26. Calendrier

L'entente de réalisation doit comprendre un calendrier de réalisation des obligations prévues dans le cadre de ce dernier. Ce calendrier prévoit notamment, mais non limitativement les dates relatives aux opérations cadastrales, au début des travaux de construction des infrastructures ainsi que des différentes phases de construction.

Toutefois, l'entente de réalisation peut être prolongée si la Ville y consent par résolution, notamment lorsque des retards proviennent des conditions climatiques ou de délais qui sont hors du contrôle des parties.

27. Surveillance et approbation des travaux

L'entente de réalisation doit également prévoir le nom de la firme de génie-conseil mandatée par la Ville qui effectuera la surveillance des travaux de construction et qui complètera et signera l'attestation de conformité des travaux de construction de rue.

La répartition des coûts des honoraires professionnels payables à la firme de génie-conseil pour la surveillance des travaux est précisée à l'entente de réalisation.

28. Laboratoire

Les coûts d'expertise des firmes de laboratoire de sol sont assumés selon les modalités précisées à l'entente de réalisation.

29. Servitude pour utilité publique

Le projet doit prévoir des bandes de terrain de la largeur prévue à l'entente situées de chaque côté de la rue servant de façon non limitative au passage des services d'utilité publique, tels que les lignes de distribution d'électricité, de téléphone, de câble et de gaz, si requis. Lorsque le drainage est réalisé au moyen de fossés, ces servitudes doivent également servir à l'empiètement des talus.

De plus, une servitude de non déboisement et de non construction pour toutes les zones tampons, si elles sont prévues, doit être décrite et notariée.

La mise en place des services d'utilité publique, telles que les lignes de distribution d'électricité, de téléphone et du câble, peuvent également être aménagées dans la ligne arrière des lots desservis. Toutefois, dans un tel cas les servitudes de 2,50 mètres en façade des lots est toujours requise.

30. Entrée du projet

L'entrée du projet doit être précisée dans l'entente de réalisation. Cette entrée doit être située sur une rue publique, municipale ou sous gestion du ministère des Transports, avec une permission de voirie.

CHAPITRE III

EXÉCUTION DES TRAVAUX ET AUTRES DISPOSITIONS CONNEXES

SECTION I

EXÉCUTION DES TRAVAUX

31. Début des travaux

Les travaux municipaux ne peuvent débuter avant la signature de l'entente de réalisation, la remise du certificat d'autorisation par le MDDELCC, s'il y a lieu, et tous autres documents prévus à l'entente, y compris les garanties financières applicables.

Dans le cas où la Ville procède au financement des travaux, l'approbation du règlement d'emprunt par les personnes habiles à voter ainsi que par le ministère des Affaires municipales et de l'occupation du territoire est également requis.

32. Déboisement, excavation et entreposage

Tous travaux de déboisement, d'excavation ou d'entreposage de matériaux sur le site visé par l'entente de réalisation et exécutés sans l'autorisation écrite d'un représentant de la Ville ou de l'ingénieur au dossier et sans qu'un permis à cet effet n'ait été émis conformément à la réglementation municipale, sont strictement interdits.

De plus, tous travaux réalisés avant qu'un certificat d'autorisation du MDDELCC ne soit émis, sont strictement interdits.

Dans l'éventualité où le promoteur, son représentant, son mandataire, ses ayants droit, un sous-contractant ou toute personne exécutant des travaux pour le promoteur contrevient au présent article, la Ville peut immédiatement résilier l'entente de réalisation ou à son choix, imposer toute amende prévue à la réglementation applicable.

33. Avis de début des travaux

L'ingénieur mandaté par la Ville pour la réalisation des travaux doit tenir une réunion de démarrage de chantier.

Lors de cette réunion, dirigée par l'ingénieur et à laquelle les représentants de la Ville et du promoteur participent, une autorisation de débuter les travaux de la phase concernée est donnée au promoteur, conditionnellement à ce que tous les documents aient été déposés et que les dépôts monétaires exigés par la Ville aient été effectués.

Dans tous les cas, la Ville peut exiger la tenue de réunion de chantiers et y déléguer un ou des représentants.

34. Surveillance des travaux

Le promoteur doit :

- 1° permettre en tout temps l'accès aux travaux municipaux par les représentants de la firme de génie-conseil mandatée à cette fin par la Ville ;
- 2° faciliter les inspections et les essais;
- 3° remettre en état les ouvrages altérés lors des inspections et des essais;
- 4° assumer les frais des travaux exécutés pour mettre à découvert et remettre en état les ouvrages qui ont été couverts avant que l'inspection ou les essais requis à l'égard de ces ouvrages n'aient été effectués et que ces ouvrages n'aient été approuvés par l'ingénieur mandaté pour le projet.

35. Plans tels que construits

La Ville fait préparer, par l'ingénieur au dossier, les plans tels que construits de la rue avant l'acceptation provisoire des travaux, ces plans faisant partie des coûts du projet.

36. Descriptions techniques et actes notariés

Le promoteur doit fournir les descriptions techniques nécessaires pour les servitudes et les actes notariés du projet. Le promoteur doit assumer les frais de l'arpenteur-géomètre et du notaire.

37. Résiliation de l'entente de réalisation

La Ville se réserve le droit de résilier l'entente de réalisation pour l'un des motifs suivants :

- a) Le promoteur fait défaut de remplir l'un ou l'autre des termes, conditions ou obligations qui lui incombent en vertu de la présente entente;
- b) Le promoteur cesse ses opérations de quelque façon que ce soit, y compris en raison de la faillite, liquidation ou cession de ses biens.

Pour ce faire, la Ville doit adresser un avis écrit de résiliation au promoteur énonçant le motif de résiliation. S'il s'agit d'un motif de résiliation prévu au paragraphe a), le promoteur a cinq (5) jours ouvrables pour remédier au défaut énoncé dans l'avis, à défaut de quoi, le protocole est automatiquement résilié, la résiliation prenant effet de plein droit à l'expiration de ces cinq (5) jours. S'il s'agit d'un motif de résiliation prévu au paragraphe b), la résiliation prend effet de plein droit à compter de la date de la réception de l'avis par le promoteur.

En cas de résiliation de l'entente de réalisation par la Ville, les sommes d'argent déposées à la Ville par le promoteur à titre de garanties d'exécution, sont entièrement conservées par la Ville.

Nonobstant les dispositions contenues au paragraphe précédent, la Ville conserve tous ses droits d'action en dommages et intérêts contre le promoteur.

SECTION II

AUTRES DISPOSITIONS CONNEXES

38. Affichage promotionnel et directionnel

Le promoteur doit faire approuver par la Ville l'ensemble de l'affichage promotionnel et directionnel relatif au projet de développement. De plus, le promoteur doit demander un certificat d'autorisation de la Ville en ce qui a trait à la grandeur et aux emplacements des affiches avant de procéder à l'installation de ces dernières. Le promoteur doit démobiliser ces affiches lors de la vente finale du dernier terrain disponible dans le cadre du projet de développement.

39. Cession des travaux municipaux

Lorsque le promoteur est maître d'œuvre, il doit céder gratuitement à la Ville, dès que la réception provisoire des travaux est acceptée par la Ville et que les garanties ont été remises et avant toute exploitation de son réseau, tous les travaux municipaux identifiés à l'entente, dont les immeubles à des fins de rue ou autres immeubles municipaux, les réseaux d'aqueduc et d'égout, et les servitudes requises par la Ville, libres de toute charge ou hypothèque qui pourraient les grever et avec la garantie légale d'un vendeur selon la loi.

À cette fin, le promoteur s'engage à déposer à la Direction générale de la Ville, avant la réception provisoire des travaux, un projet d'acte notarié de cession des infrastructures, équipements, servitudes et autres immeubles en faveur de la Ville et à en assumer les frais (honoraires, publicité et copies pour toutes les parties).

Lorsque la Ville est maître d'œuvre, le promoteur doit s'engager à lui céder gratuitement, par contrat notarié, tout immeuble destiné à devenir une rue publique ainsi que les autres immeubles qui deviendront municipaux, dont notamment le terrain accepté par la Ville à des fins de parc, terrain de jeux ou espaces naturels, le cas échéant.

Un projet d'acte de cession doit être soumis à la Ville selon les délais prévus à l'entente.

40. Permis de construction

L'entente de réalisation doit prévoir qu'un permis de construction sera émis sur un terrain lorsque le promoteur aura obligatoirement rencontré l'ensemble des conditions suivantes :

- a) La mise en forme et/ou la fondation de la rue riveraine à ce terrain seront réalisées, approuvées par l'ingénieur et acceptées par la Ville ;
- b) La subdivision de la rue et du terrain concerné sera approuvée par la Ville et déposée au ministère des Ressources naturelles ;
- c) La garantie d'exécution des travaux aura été déposée à la Ville ;
- d) Le paiement en argent de la redevance pour fins de parcs, terrains de jeux ou espaces naturels pour l'ensemble du projet aura été versée à la Ville ou l'acte notarié de cession d'un terrain à cette fin n'aura été approuvé par la Ville ;

Malgré la présente disposition, le promoteur peut construire un maximum de deux (2) maisons modèles destinées à promouvoir son projet. Ces maisons modèles ne peuvent pas être vendues à des tiers tant que les conditions prévues au présent article n'ont pas toutes été rencontrées.

41. Entretien de la rue

Le promoteur assume la responsabilité de l'entretien de tous les travaux qu'il aura construits pour la période de douze (12) mois après l'acceptation provisoire des travaux de la première couche de pavage, à l'exception de l'entretien hivernal relié à la neige et à la glace qui seront à la charge de la Ville pour une période de douze (12) mois. L'entretien fait par la Ville ne dégage aucunement le promoteur de la responsabilité quant à la qualité des services posés et des travaux effectués.

Si le promoteur est en défaut d'entretenir sa rue, la Ville pourra exécuter ou faire exécuter les travaux nécessaires, et ce, aux frais du promoteur. En un tel cas, la Ville pourra utiliser en tout ou en partie, la retenue de dix ou cinq pour cent, le cas échéant.

La Ville pourra aussi à son choix refuser la cession des rues qui n'auront pas été entretenues par le promoteur en conformité avec le présent règlement.

42. Protection des droits

La Ville peut prendre toutes les mesures nécessaires ou utiles à la conservation des droits qui lui sont octroyés dans le cadre d'une entente ou qui résultent de son effet. La Ville peut, au nom du promoteur, exercer des droits et actions de celui-ci, lorsque le promoteur refuse ou néglige de les exercer.

La Ville donne un avis écrit au promoteur d'exercer un droit ou une action qu'il détient en vertu d'une entente ou de tout contrat ou mandat conclu dans le cadre de cette entente. Le délai accordé au promoteur en vertu du présent article pour exercer un droit ou une action est de dix (10) jours.

À l'expiration du délai prévu au présent article, le promoteur qui refuse ou néglige d'exercer un droit ou une action est réputé être en demeure de plein droit et est responsable de l'ensemble des frais encourus par la Ville pour exercer ce droit ou cette action à sa place.

CHAPITRE IV

RESPONSABILITÉS ET GARANTIES FINANCIERES

SECTION I

RESPONSABILITÉS FINANCIÈRES

43. Participation financière du promoteur

Sous réserve du contenu particulier d'une entente, le promoteur prend à sa charge la totalité des coûts ses services professionnels relatifs aux travaux municipaux visés à l'entente. Le promoteur prend notamment à sa charge les frais suivants :

- 1° les frais relatifs à la préparation des études, des plans et devis ainsi que des avis techniques;
- 2° les frais relatifs à la surveillance des travaux;
- 3° les frais relatifs à l'arpentage, au piquetage et aux relevés topographiques;
- 4° les frais relatifs à l'inspection des matériaux, incluant les analyses et essais;
- 5° les frais relatifs aux services juridiques;
- 6° tout autre frais prévu en ce sens à l'entente.

Les mêmes règles s'appliquent si la Ville effectue les travaux dans le cadre de l'entente.

44. Charges financières partagées

La Ville assume les frais suivants :

- 1° Lorsque la Ville exige l'exécution de travaux municipaux nécessitant un surdimensionnement, tel que décrit à l'article 47 elle assume l'augmentation de coût résultant du dépassement d'un seuil mentionné à cet article;

- 2° Lorsque la Ville exige une largeur d'emprise excédentaire à la norme prescrite à l'article 47, la valeur du terrain devant être payée par la Ville est déterminée par les parties;
- 3° La Ville peut aussi prévoir des modalités de partage selon ce qu'elle prévoit à une entente de réalisation.

Lorsque le projet du promoteur rend nécessaire la construction ou la mise à niveau d'une station de pompage, d'un bassin de rétention ou d'une station de surpression et leurs ouvrages d'interception et de collecte ou tout autre équipement de même nature desservant immédiatement le projet et que ces travaux ou équipements bénéficient à la fois aux immeubles du promoteur ainsi qu'à d'autres immeubles, la Ville peut assumer une partie du coût de réalisation de ces travaux en proportion du bénéfice retiré par ces autres immeubles.

Aux fins des présentes, les autres immeubles ne comprennent pas les immeubles déjà propriété de la Ville dans le secteur, de sorte que la Ville n'est pas identifiée comme étant un bénéficiaire au sens du présent règlement.

Dans un tel cas et malgré le paragraphe 2° du premier alinéa, la Ville assume également la même proportion du coût de réalisation des travaux municipaux effectués en front d'un bassin de rétention.

La Ville peut assumer la totalité du coût de réalisation des travaux municipaux effectués sur les équipements situés en aval ou en amont des équipements ou travaux précédemment mentionnés, selon qu'il s'agit respectivement d'équipements relatifs à l'égout ou à l'aqueduc.

Malgré ce qui précède, dans le cas où la Ville exécute elle-même à la réalisation des travaux municipaux visés à l'entente, les règles demeurent applicables et le règlement d'emprunt relatif au financement inclut ces règles.

45. Coût de réalisation des travaux municipaux

Lorsque le promoteur est maître d'œuvre des travaux municipaux, il doit fournir:

- 1° au moment de la signature de l'entente de réalisation, le coût total de la réalisation des travaux municipaux.

Ce coût est égal au moins élevé de :

- a) celui estimé par la firme de génie-conseil mandatée en vertu de l'article 15 et approuvé par le conseil de la Ville; ou

- b) celui de la soumission retenue par le promoteur et dont il dépose copie à la Ville, si des travaux de surdimensionnement sont prévus. Lorsque des travaux de surdimensionnement sont prévus, les estimés et la soumission doivent indiquer leurs coûts de manière distincte ;
- 2° au moment de la réception provisoire des travaux, le coût réel des travaux municipaux réalisés à cette date;
- 3° au moment de la réception définitive, le coût réel total des travaux municipaux réalisés en vertu de l'entente, tel qu'établi par la firme de génie-conseil mandatée en vertu de l'article 15.

Lorsque la Ville est maître d'œuvre des travaux municipaux, le coût de réalisation des travaux municipaux est celui décrit aux paragraphes 2° et 3° du premier alinéa.

46. Surdimensionnement

Aux fins du présent règlement, peuvent être considérés comme surdimensionnement les travaux municipaux dont la taille ou la qualité excède les normes généralement reconnues.

Toutefois, l'exception suivante s'applique :

- 1° une conduite d'égout pluvial de plus de 600 millimètres n'est pas considérée comme surdimensionnement lorsqu'elle résulte du choix du promoteur d'utiliser cette conduite à des fins de rétention ;

SECTION II

GARANTIES FINANCIÈRES

47. Garanties financières

Lorsque le promoteur est maître d'œuvre, il doit fournir les garanties suivantes :

- 1° Au moment de la réunion de démarrage des travaux, un cautionnement d'exécution ainsi qu'un cautionnement garantissant le paiement de la main-d'œuvre et des matériaux, chacun égal à 50 % du coût des travaux;

Ces cautionnements doivent être émis par une institution dûment autorisée à cette fin dans la province de Québec et la Ville doit y être désignée à titre de bénéficiaire;

Au moment de la réception provisoire des travaux, ces cautionnements peuvent être libérés au prorata des travaux déjà acceptés et acquittés par le promoteur;

- 2° Une copie d'une police d'assurance responsabilité d'un montant de deux (2) millions de dollars qui doit être maintenue en vigueur pendant toute la durée des travaux, jusqu'à leur réception définitive ;
- 3° Au moment de la réception provisoire des travaux, une lettre de crédit irrévocable émise par une institution financière dûment autorisée à ce faire dans les limites de la province de Québec, payable à l'ordre de la Ville et encaissable à demande, ou un chèque visé, d'un montant équivalant à 100 % du coût des travaux municipaux à être réalisés après la réception provisoire, soit la deuxième couche de pavage des travaux.

La Ville remet cette garantie au moment de la réception définitive des travaux;

- 4° Au moment de la réception provisoire des travaux, un cautionnement d'entretien valide pour une période de deux années à compter de cette date; ce cautionnement doit être d'une valeur équivalente à 10 % du coût des travaux municipaux déjà réalisés et être émis par une institution dûment autorisée dans les limites de la province de Québec; la Ville doit y être désignée à titre de bénéficiaire;
- 5° Au moment de la réception définitive des travaux, un cautionnement d'entretien valide pour une période de deux années à compter de cette date; ce cautionnement doit être d'une valeur équivalente à 10 % du coût des travaux municipaux réalisés depuis la réception provisoire des travaux et être émis par une institution dûment autorisée dans les limites de la province de Québec; la Ville doit y être désignée à titre de bénéficiaire;

Lorsque la Ville est maître d'œuvre, le promoteur doit fournir les garanties spécifiées à l'entente.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES, TRANSITOIRES ET FINALES

SECTION I

AUTRES BÉNÉFICIAIRES

48. Quote-part attribuable aux bénéficiaires

Dans le cas où il existe un ou plusieurs bénéficiaires des travaux visés à l'entente de réalisation, autres que le promoteur de ces travaux, ces bénéficiaires doivent payer une quote-part des coûts des travaux dont ils sont les bénéficiaires, laquelle est établie comme suit :

- a) Lorsqu'un surdimensionnement d'un égout ou d'un aqueduc ou d'une rue est requis, la quote-part des bénéficiaires est de cent pour cent (100%) du coût généré par ce surdimensionnement ;
- b) Dans le cas où un bénéficiaire bénéficie des infrastructures ou des équipements visés au présent règlement autrement que par le bénéfice découlant du surdimensionnement prévu à l'alinéa précédent, la quote-part que devra assumer ce bénéficiaire sera déterminée sur la base de la superficie de son terrain contigu aux infrastructures et équipements visés par l'entente de réalisation et prévue au présent règlement ;
- c) Le paiement de la quote-part que doit assumer le bénéficiaire est exigible de la façon suivante :
 - 1. Dans le cas d'un terrain vacant n'ayant pas fait l'objet d'un lotissement :
 - i) la totalité de la quote-part doit être payée à la Ville avant l'émission de tout permis de lotissement et de construction sur l'immeuble concerné par l'entente de réalisation et identifié en annexe de cette entente ;
 - ii) tout bénéficiaire des travaux visés à l'entente de réalisation qui n'aurait pas requis l'émission d'un permis de lotissement ou de construction après l'expiration d'un délai de cinq (5) années suivant l'attestation de l'ingénieur attestant la conformité des travaux en regard des règlements, normes et règles de l'art applicables aux travaux faisant l'objet de l'entente, doit verser la totalité de sa quote-part à la Ville, cette quote-part devenant dès lors exigible ;
 - iii) les sommes perçues par la Ville sont remises au promoteur, après déduction des frais de perception, le tout conformément à la loi.

De plus, le promoteur avantage par cette quote-part imposée au bénéficiaire ne peut réclamer, avant l'échéance du délai imparti dans ce règlement, les sommes perçues par la Ville.

Dans le cas de terrains construits ou ayant fait l'objet d'un lotissement, la quote-part est exigible au moyen d'un règlement d'emprunt avec délimitation d'un bassin du secteur concerné par les travaux.

49. Somme payable par un bénéficiaire

Sous réserves des dispositions de l'article 145.25 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, au cours des dix (10) ans suivant la réception définitive des travaux et l'acquisition des infrastructures par la Ville, cette dernière peut s'engager à exiger de tout tiers qui voudrait se raccorder aux conduites d'égout sanitaire ou pluviales et/ou au réseau d'aqueduc construites par le promoteur, les frais que ce dernier a engagés pour

la construction de ces dernières. Les sommes réclamées du tiers seront calculées sur la base du prorata du nombre de terrains desservis. La Ville perçoit ces sommes et les remet au promoteur, et ce, avant la réalisation du ou des raccordements.

50. Taux d'intérêt et mode de paiement

Tout versement exigible en vertu de l'article précédent porte intérêt au taux fixé par la Ville pour les sommes qui lui sont dues à compter du 30^e jour suivant la date de facturation de la quote-part.

Toute somme exigible du bénéficiaire en vertu de l'article précédent doit être payée à la Ville afin qu'elle soit remise, sous réserves des dispositions de l'article 145.25 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, au promoteur.

SECTION II

AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

51. Toponymie

Le promoteur doit respecter la toponymie des rues existantes et futures.

52. Médiation

Tout désaccord ou différend relatif à une entente de réalisation ou découlant de son interprétation ou de son application doit être soumis à une médiation.

53. Modalités de modification d'une entente

Advenant qu'il soit requis de procéder à des ajouts ou des modifications à une entente ces ajouts ou modifications sont faits par simple addenda après que la Ville, par résolution, et le promoteur ont convenu du texte relatif à ces ajouts ou modifications.

Une telle modification est requise lorsque le coût d'une activité est supérieure à 10% de son coût estimé.

54. Taux d'intérêt et mode de paiement

Toute somme exigible en vertu de l'entente préliminaire ou de l'entente de réalisation porter intérêt au taux fixé par la Ville pour les sommes qui lui sont dues à compter du 30^e jour suivant la date de facturation ou, selon le cas, de l'exigibilité.

55. Responsabilité

Lorsque le promoteur est maître d'œuvre, celui-ci doit s'engager à tenir la Ville indemne de toute réclamation qui peut découler de l'exécution des travaux et s'engage à prendre fait et cause pour elle dans le cadre de toute poursuite à cet égard.

56. Survie de l'entente

Une entente signée en vertu du présent règlement lie le promoteur ainsi que ses successeurs et ayants-droits qui demeurent responsables, à l'égard de la Ville, de l'exécution des droits et obligations prévus à la présente.

57. Infraction pénale

Lorsque le promoteur contrevient ou ses sous-traitants contreviennent à la réglementation municipale, la Ville, sans avis ou délai préalable, peut entreprendre à son égard des procédures pénales. Dans une telle éventualité, l'entente préliminaire ou de réalisation est suspendue pendant une période de douze (12) mois, afin de permettre le bon déroulement des procédures judiciaires.

58. Infraction pénale

Si le promoteur contrevient ou ses sous-traitants contreviennent à la réglementation municipale, la Ville, sans avis ou délai préalable, peut entreprendre à son égard des procédures pénales. Dans une telle éventualité, l'entente de réalisation est suspendue pendant une période de douze (12) mois, afin de permettre le bon déroulement des procédures judiciaires.

Les plans et devis, les avis de changement, les rapports suite aux inspections, analyses et essais lient le promoteur et constituent les exigences de la Ville pour prendre en charge les services publics.

SECTION III

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

59. Ententes existantes

Les dispositions du présent règlement ne s'appliquent pas à la réalisation de travaux municipaux qui ont déjà fait l'objet d'entente relative à des travaux municipaux en vertu de réglementations antérieures et dont les travaux sont réalisés en tout ou en partie.

Elles s'appliquent cependant à des projets, avec les adaptations suivantes, qui auraient fait l'objet de discussions préliminaires avec un promoteur.

1. Si les plans et devis ont déjà été préparés avant l'entrée en vigueur du présent règlement, la Ville peut accepter leur utilisation pour les fins de l'entente préliminaire. Si les plans ont déjà été payés par le promoteur, l'entente peut prévoir que la Ville lui rembourse ces frais en tout ou en partie, selon les modalités applicables en fonction de l'option retenue pour l'exécution des travaux (Option A ou B) ;

2. Si le certificat d'autorisation requis par le MDDELCC a été émis au nom du promoteur, la Ville peut accepter son utilisation pour les fins de l'entente de réalisation ;
3. L'exécution des travaux est assujettie, dans tous les cas, à la conclusion d'une entente de réalisation qui peut également comprendre les dispositions encore applicables relatives au contenu de l'entente préliminaire ;
4. Dans tous les cas, la surveillance des travaux et de laboratoire sont exécutés par des firmes mandatées par la Ville et ces coûts font partie des travaux ;
5. Toutes les autres dispositions relatives à l'exécution des travaux, aux garanties financières relatives à ceux-ci et les autres modalités sont applicables à ces projets.

SECTION IV

DISPOSITIONS FINALES

60. Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Adopté le ____ novembre 2014

ANNEXE 1 ETUDES PRÉLIMINAIRES (Article 17)

1.1 Concept urbanistique

Pour un projet de vingt (20) lots et plus ou de vingt (20) résidences en projet intégré ou un réseau routier de plus d'un (1) km, le promoteur doit fournir un plan d'aménagement de l'ensemble du projet, en tenant compte de la réglementation d'urbanisme de la Ville. Le plan d'aménagement préparé par l'urbaniste devra compter différents scénarios de développement.

1.2 Relevé topographique

La Ville ou le promoteur, selon l'option retenue, doit mandater un arpenteur-géomètre afin d'élaborer un relevé topographique des terrains visés par le projet de développement. De chaque côté de la ligne de centre de la rue projetée, les relevés devront être pris à tous les cinq (5) mètres, sur une largeur minimum de vingt-cinq (25) mètres.

En remplacement de ce relevé, le promoteur peut également mandater un arpenteur-géomètre afin qu'il procède à cette étude au moyen de la méthode de « photo restitution ». Cette photo restitution doit indiquer des courbes de niveau d'une équidistance d'un (1) mètre, avec une précision d'un demi (1/2) mètre en élévation.

L'arpenteur-géomètre doit effectuer le relevé du réseau hydrique du secteur visé par le projet de développement. Ce relevé doit indiquer l'ensemble des cours d'eau, intermittents ou non, des axes de drainage, et des zones humides. De plus, l'arpenteur-géomètre doit indiquer sur ses relevés le roc apparent.

L'arpenteur-géomètre mandaté par le promoteur doit transmettre à l'ingénieur les fichiers électroniques de ses relevés, ainsi que l'ensemble des relevés complémentaires exigés par ce dernier. Ces fichiers doivent être transmis en format *Autocad 2000* ou plus récent.

1.3 Étude environnementale

La Ville ou le promoteur, selon l'option retenue, doit mandater un biologiste afin qu'il procède à une étude environnementale, prévoyant la caractérisation de chacun des cours d'eau, intermittents ou non, des zones humides répertoriés dans le secteur visé par le projet domiciliaire. Cette étude doit être réalisée en conformité avec les relevés de l'arpenteur-géomètre et doit comprendre un inventaire de la faune et de la flore de ce secteur. Le biologiste doit indiquer dans cette étude, les points d'intérêts qui doivent faire l'objet de conservation ou de protection.

Si le projet de rue a plus d'un (1) kilomètre, la Ville doit obtenir un certificat d'autorisation du MDDELCC.

1.4 Étude de faisabilité et estimation

La Ville mandate un ingénieur afin de procéder à une étude technique préliminaire. Cette étude a pour but de déterminer la faisabilité du projet de construction de rue. De plus, dans le cadre de cette étude, l'ingénieur doit soumettre des plans et devis préliminaires des rues, réseaux d'aqueduc et égout sanitaire et pluvial et une estimation préliminaire des coûts de construction du réseau routier relatif à ce projet de développement.

L'ingénieur doit localiser et cartographier les zones de remblai et une étude de caractérisation des sols de ces dernières doit être réalisée avant l'émission par la Ville d'un permis de construction dans la zone visée.

1.5 Plan de drainage préliminaire

La Ville ou le promoteur, selon l'option retenue, mandate l'ingénieur qui doit réaliser un plan de drainage préliminaire des eaux de surface de ce secteur, et ce, jusqu'au cours d'eau le plus bas. Si requis, cette étude doit comprendre une analyse des bassins versants avec récurrence de 25 ans.

De plus, cette étude doit comprendre les correctifs à effectuer au réseau de drainage existant afin de tenir compte des contraintes nouvelles occasionnées par le projet de développement. Ces travaux correctifs doivent être payés selon les modalités prévues à l'entente.

1.6 Projet de lotissement

Suite à la confirmation par l'ingénieur de la faisabilité du projet de rue, le promoteur doit mandater un arpenteur-géomètre afin d'élaborer un projet de lotissement du secteur visé.

L'arpenteur-géomètre, dans le cadre de la réalisation du projet de lotissement, doit prendre en considération le plan d'aménagement préparé par l'urbaniste, le relevé hydrique du secteur, les zones à conserver ou à protéger identifiées par le biologiste, le plan concept préliminaire de rue et le plan de drainage préliminaire préparés par l'ingénieur ainsi que les caractéristiques spécifiques du projet relevées par le fonctionnaire désigné.

1.7 Étude de faisabilité – aqueduc, égout et réseau pluvial

La Ville ou le promoteur, selon l'option retenue, doit réaliser une étude de faisabilité quant aux possibilités de raccorder les infrastructures d'aqueduc, d'égout sanitaire et d'égout pluvial aux réseaux existants, démontrant les impacts, sur ces réseaux, du développement résultant des travaux municipaux prévus à l'entente.

1.8 Étude géotechnique

La Ville peut mandater un laboratoire afin de réaliser une étude géotechnique du sol présent sous l'emprise de la rue projetée. Le nombre de sondages requis et leur

emplacement sont établis par l'ingénieur au dossier. Les frais attribuables à l'utilisation d'équipements pour la réalisation de cette étude et à l'étude elle-même sont assumés selon les modalités prévues à l'entente.

1.9 Cours d'eau

Dans le cas où le projet de développement comporte un cours d'eau, à débit permanent ou intermittent, ou un milieu humide, le promoteur doit se conformer à la Politique de protection des rives du littoral et des plaines inondables et obtenir les autorisations requises, s'il y a lieu, du MDDELCC, ainsi que de la MRC. Si requis, cette demande doit s'appuyer sur une étude environnementale réalisée par un biologiste.

De plus, toute traverse de cours d'eau doit avoir reçu un certificat d'autorisation du MDDELCC.

Si le projet de développement prévoit l'aménagement d'un plan d'eau artificiel, le promoteur doit obtenir un certificat d'autorisation du MDDELCC.

1.10 Plan des équipements récréatifs

Le promoteur doit élaborer, en collaboration avec la Ville, un plan des équipements récréatifs qui seront aménagés dans le secteur visé, si requis. Ce plan comprend notamment, les pistes de ski de fond, les sentiers piétonniers et les aires de jeux.

Si le plan des équipements récréatifs prévoit l'aménagement d'un parc de voisinage ou d'un parc de secteur, le coût de son aménagement et des équipements selon les modalités prévues à l'entente.

Suite à la présentation de ce plan, la Ville indique le pourcentage de cession en terrains ou en argent aux fins de la contribution pour fins de parcs, terrains de jeux ou espaces naturels.

1.11 Sites postaux

Le promoteur doit, en collaboration avec Postes Canada et la Ville, déterminer l'emplacement des sites postaux et élaborer un plan d'aménagement de ces sites afin de desservir les terrains visés par le projet. Le coût d'aménagement du site postal est assumé à 100% par le promoteur.

1.12 Autres études

Selon la nature du projet et sa localisation géographique, la Ville peut exiger, en vertu de l'entente préliminaire, toute autre étude qui serait nécessaire afin d'obtenir tout permis ou certificat applicable aux travaux municipaux et requis par une autorité publique.

**Province de Québec
Municipalité Régionale de Comté de La Haute-Yamaska
Municipalité de Waterloo**

**Règlement 16-884-1
modifiant le Règlement 14-884 portant sur les ententes relatives à des
travaux municipaux**

ATTENDU QUE La municipalité doit modifier certains règlements afin d'effectuer une concordance avec le schéma d'aménagement révisé de quatrième remplacement de la MRC portant le numéro 2014-274;

ATTENDU QUE La définition d'un cours d'eau doit être modifiée afin d'être la même qu'au schéma révisé;

ATTENDU QU' Un avis de motion a été donné le 6 décembre 2016.

En conséquence,
il est proposé par madame Lucie Fréchette
et résolu à l'unanimité que le présent règlement soit adopté:

ARTICLE 1

Le paragraphe b) de l'article 6 « Terminologie » du Règlement 14-884 portant sur les ententes relatives à des travaux municipaux, est abrogé et remplacé par le paragraphe suivant :

« b) «COURS D'EAU» : Tous les cours d'eau à débit permanent et intermittent, y compris ceux qui ont été modifiés par une intervention humaine, à l'exception :

- a) d'un fossé de voie publique;
- b) d'un fossé mitoyen au sens de l'article 1002 du Code Civil;
- c) d'un fossé de drainage qui satisfait aux exigences suivantes :
 - a. utilisé aux seules fins de drainage et d'irrigation;
 - b. qui n'existe qu'en raison d'une intervention humaine;
 - c. dont la superficie du bassin versant est inférieure à 100 hectares.

Une portion de cours d'eau servant de fossé demeure un cours d'eau assujéti. Une portion de cours d'eau servant de fossé de voie publique n'est cependant pas assujéti aux mesures relatives à la rive prévues au règlement de zonage # 09-848.

ARTICLE 2

Le présent règlement entrera en vigueur selon la loi.

Adopté le 10 janvier 2017

Maire

Greffier

RÈGLEMENT N° 21-884-2

amendant le règlement portant sur les ententes relatives à des travaux municipaux n° 14-884 de la Ville de Waterloo

À une séance ordinaire du conseil de la Ville de Waterloo, tenue conformément à la loi, à l'hôtel de ville, ce 11 janvier 2022 et à laquelle sont présents(es) les conseillers(ères) Rémi Raymond, Louise Côté, Pierre Brien, Robert Auclair, Mélanie Malouin et André Rainville formant quorum sous la présidence de Monsieur le maire Jean-Marie Lachapelle.

CONSIDÉRANT QUE la Ville de Waterloo a adopté le règlement portant sur les ententes relatives à des travaux municipaux n° 14-884;

CONSIDÉRANT QUE la Ville a le pouvoir, en vertu de la loi, de modifier son règlement;

CONSIDÉRANT QUE la Ville souhaite bonifier les documents et exigences en lien avec les milieux naturels;

CONSIDÉRANT QUE la procédure d'adoption a été régulièrement suivie;

À CES CAUSES, QU'il soit ordonné et statué et il est ordonné et statué comme suit :

Article 1

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

Article 2

L'article 14 intitulé « Conditions à conclure une entente avec la Ville » est modifié au premier alinéa par l'ajout d'un troisième et d'un quatrième paragraphe. Le troisième et le quatrième paragraphe se lisent comme suit :

« 3° Un inventaire forestier du secteur visé par les travaux réalisés par ingénieur forestier.

4° Une caractérisation des milieux humides et hydriques du secteur visé par les travaux réalisés par un biologiste. »

Article 3

L'article 19 intitulé « Règles applicables » est modifié :

- à la section *Option A*, au premier paragraphe du premier alinéa par l'ajout de l'expression « suivant le dépôt des documents de caractérisation des milieux humides et hydriques et de l'inventaire forestier » à la fin de la phrase. Le premier paragraphe se lit maintenant comme suit :

« 1° la Ville approuve le plan-projet de lotissement suivant le dépôt des documents de caractérisation des milieux humides et hydriques et de l'inventaire forestier; »

- à la section *Option B*, au premier paragraphe du premier alinéa par l'ajout de l'expression « suivant le dépôt des documents de caractérisation des milieux humides et hydriques et de l'inventaire forestier » à la fin de la phrase. Le premier paragraphe se lit maintenant comme suit :

« 1° la Ville approuve le plan-projet de lotissement suivant le dépôt des documents de caractérisation des milieux humides et hydriques et de l'inventaire forestier; »

Article 4

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Maire

Greffier