



VILLE DE BELOEIL

Conseil de la ville

RÈGLEMENT 1814-00-2025

**RÈGLEMENT CONCERNANT LES ENTENTES RELATIVES À LA RÉALISATION DE
TRAVAUX MUNICIPAUX**

Dépôt du projet : 16 juin 2025

Avis de motion : 16 juin 2025

Adoption : 14 juillet 2025

Entrée en vigueur : 17 juillet 2025

NOTES EXPLICATIVES

Le présent règlement prévoit l'assujettissement de la délivrance d'un permis de construction ou de lotissement ou d'un certificat d'autorisation ou d'occupation à la conclusion, entre un promoteur et la Ville, d'une entente portant sur la réalisation de travaux municipaux.

Il s'applique à toutes les zones de la Ville ainsi qu'à toutes les catégories de constructions, d'usage, d'infrastructures ou d'équipements destinées à devenir publique.

Ce règlement détaille la procédure applicable à l'approbation d'un plan préliminaire de projet de développement immobilier, indique les critères pris en compte lors de l'évaluation d'une demande d'approbation ainsi que le processus de recommandation du comité consultatif d'urbanisme et d'approbation par le conseil à ce sujet. Il fixe également la durée de validité du plan préliminaire et les conditions pour son renouvellement ou sa modification.

Il détaille également la procédure applicable à la conclusion, entre un promoteur et la Ville, d'une entente portant sur la réalisation de travaux municipaux. Il spécifie les renseignements et documents requis à fournir par le promoteur ainsi que le contenu et la durée de validité d'une telle entente.

Ce règlement établit aussi la participation financière du promoteur, des bénéficiaires et de la Ville dans la réalisation des travaux municipaux.

Il impose au promoteur de fournir à la Ville une garantie financière sous forme de lettre de garantie bancaire lors de la signature d'une entente relative à la réalisation de travaux municipaux et fixe les modalités applicables à une telle garantie.

Ce règlement énonce les modalités relatives aux quotes-parts des bénéficiaires des travaux municipaux.

Il établit également les modalités concernant la réalisation des travaux et prévoit que le promoteur agit à titre de maître d'œuvre des travaux et qu'à ce titre, il veille à la réalisation de l'ensemble des travaux visés par une entente.

Ce règlement prévoit des sanctions civiles, pénales et administratives en cas de non-respect des obligations par un promoteur.

De plus, il prévoit des dispositions transitoires relatives aux situations juridiques contractuelles en cours lors de l'entrée en vigueur du présent règlement.

Enfin, ce règlement abroge le Règlement 1597-00-2008 concernant les ententes relatives à des travaux municipaux et ses modifications.

RÈGLEMENT 1814-00-2025 CONCERNANT LES ENTENTES RELATIVES À LA RÉALISATION DE TRAVAUX MUNICIPAUX

CONSIDÉRANT qu'en vertu des articles 145.21 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (R.L.R.Q., chapitre A-19.1), une municipalité peut, par règlement, 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 le promoteur et la Ville portant sur la réalisation de travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux et sur la prise en charge ou le partage des coûts relatifs à ces travaux;

CONSIDÉRANT l'article 470 de la *Loi sur les cités et villes* (R.L.R.Q., chapitre C-19);

CONSIDÉRANT qu'un projet du présent règlement a été déposé à la séance du conseil du 16 juin 2025;

CONSIDÉRANT qu'un avis de motion du présent règlement a été donné à la séance du conseil du 16 juin 2025;

CONSIDÉRANT qu'une copie de ce règlement a été remise à chaque membre du conseil au plus tard soixante-douze (72) heures avant la présente séance;

CONSIDÉRANT que le président de la séance a mentionné l'objet du règlement, sa portée, son coût et, le cas échéant, son mode de financement et son mode de paiement et de remboursement;

LA VILLE DE BELOEIL, PAR LE CONSEIL DE LA VILLE, DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

CHAPITRE I

DISPOSITIONS PRÉLIMINAIRES

SECTION I

OBJET

1. Le présent règlement prévoit l'assujettissement de 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 Ville, portant sur la réalisation de travaux municipaux et fixe les modalités applicables à celle-ci.

SECTION II

CHAMP D'APPLICATION

2. Le présent règlement s'applique à toutes les zones constituant le territoire de la Ville.
3. Le présent règlement s'applique à toute construction ou usage qui, de l'avis du conseil municipal, nécessite des travaux relatifs aux infrastructures nécessaires à la réalisation d'un projet ou au rehaussement des infrastructures existantes.

Il s'applique également à toutes les catégories d'infrastructures ou d'équipements destinées à devenir publique constituant des travaux municipaux. Ces travaux peuvent être réalisés sur le site du projet du promoteur et hors site.
4. Le présent règlement ne s'applique pas dans les cas suivants :
 - 1° Lors de la délivrance d'un permis de lotissement pour une correction, un remplacement, une identification cadastrale de partie de lot ou de lot déjà construit ou une subdivision de lot en

- bordure d'une voie de circulation publique existante avant l'entrée en vigueur du présent règlement;
- 2° Lors de la délivrance d'un permis de construction pour un bâtiment existant ou détruit dans la mesure où l'agrandissement ou la reconstruction ne requiert pas de travaux en infrastructures et équipements;
 - 3° Lors de la délivrance d'un permis de construction pour une construction accessoire;
 - 4° Lors de la délivrance d'un permis ou d'un certificat relatif à un projet pour lequel une entente établissant un partage des coûts a été conclue avant la date d'entrée en vigueur du présent règlement;
 - 5° Lors de travaux municipaux ou d'opérations cadastrales exécutés pour un ministère, un organisme gouvernemental ou par la Ville, sauf dans le cas où une partie des travaux municipaux est effectuée à la demande d'un promoteur, dans lequel cas le présent article s'applique à l'égard de cette partie.

SECTION III DÉFINITIONS

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

« **Bénéficiaire** » : une personne, une société ou leurs ayants droit, autre que le promoteur, qui est propriétaire d'un immeuble non desservi identifié à l'annexe à l'entente, qui bénéficie de l'ensemble ou de partie des travaux faisant l'objet de l'entente. Le bénéfice est considéré 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 il est propriétaire.

« **Entente** » : une entente au sens de l'article 145.21 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (R.L.R.Q., chapitre A-19.1) portant sur la réalisation de travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux et sur la prise en charge ou le partage des coûts relatifs à ces travaux.

« **Promoteur** » : une personne, une société ou leurs ayants droit qui demande à la Ville la réalisation de travaux municipaux en vue de desservir un ou plusieurs terrains ou constructions.

Pour l'application du présent règlement, est assimilé à un promoteur, toute personne ou société qui conclut une entente directement avec celui-ci pour le partage des coûts des travaux municipaux.

« **Immeuble** » : Tout immeuble au sens de l'article 900 du *Code civil du Québec*.

« **Surdimensionnement** » : les travaux relatifs à l'augmentation du diamètre des conduites d'eaux potable, usées et pluviales au-delà des capacités requises en vue de permettre la réalisation de projets de développement immobilier dans d'autres secteurs.

« **Travaux municipaux** » : les travaux relatifs à l'alimentation en eau potable, l'évacuation des eaux usées, la gestion des eaux pluviales, la construction de voies de circulation et de l'éclairage, la signalisation, les services d'utilité publique, l'aménagement des parcs, places publiques et espaces naturels de même que les ouvrages qui leur sont accessoires.

CHAPITRE II

PLAN PRÉLIMINAIRE D'UN PROJET DE DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER

SECTION I

DEMANDE D'APPROBATION D'UN PLAN PRÉLIMINAIRE

6. Tout promoteur qui désire obtenir une approbation d'un plan préliminaire d'un projet de développement immobilier en vue de la conclusion d'une entente doit déposer une demande à la Direction de l'urbanisme sur le formulaire prévu à cet effet.

Cette demande doit être accompagnée des renseignements et des documents suivants:

- 1° Les noms, prénoms, adresses et coordonnées du promoteur et, selon le cas, du propriétaire, du mandataire et du représentant;
- 2° Une copie de tout titre établissant que le promoteur est propriétaire de l'immeuble visé en date de la demande ou un document établissant qu'il détient une option d'achat sur cet immeuble;
- 3° Une procuration signée par le propriétaire dans le cas où une demande est déposée par un mandataire. Lorsqu'il y a plus d'un propriétaire, une procuration signée par l'ensemble des propriétaires et par laquelle ils désignent un représentant;
- 4° Lorsque le propriétaire est une société, une copie conforme de la résolution dûment adoptée autorisant une personne à représenter la société et à signer tout document requis par la Ville pour l'application du présent règlement;
- 5° Une preuve d'inscription au registre des Lobbyistes;
- 6° Un plan préliminaire de projet de développement immobilier comprenant les renseignements et documents suivants :
 - a) Un plan de localisation indiquant les intentions de développement sur l'ensemble du terrain, identifiant les différentes phases de développement et précisant celle faisant l'objet de la présente demande;
 - b) Une analyse de rentabilité du ou des projets de développement réalisée par un expert en la matière;
 - c) Un échéancier énonçant la date souhaitée du début des travaux et, le cas échéant, la date de chacune des phases de réalisation;
 - d) La description des travaux, incluant notamment le plan préliminaire des services d'utilités publiques, les plans et estimations préliminaires du coût des travaux projetés réalisés par une firme d'ingénieurs reconnue par la Ville ainsi que la désignation de la partie responsable de leur réalisation;
 - e) Un plan préliminaire du projet de lotissement, comprenant notamment la localisation des rues, des passages, des parcs, des places publiques et des espaces naturels;
 - f) Un plan d'intégration architectural, les plans préliminaires d'architecture, d'aménagement paysager et de circulation des véhicules et des piétons, les informations relatives aux utilisations du sol, les ratios de stationnement et d'espaces récréatifs, des densités, des coefficients d'occupation, des rapports plancher/terrain, des superficies minimums de terrain et de plancher et des hauteurs;
 - g) Un plan topographique du site.
- 7° Tout autre renseignement ou document jugé nécessaire à la bonne compréhension de la demande et à l'analyse de sa conformité aux conditions du présent règlement.

- 7.** Le coût de la demande est établi en vertu du règlement concernant la tarification des services municipaux en vigueur.
- Il est non remboursable.
- Aucune demande n'est analysée si ce coût n'est pas acquitté.

- 8.** Le directeur de l'urbanisme ou son représentant désigné vérifie si tous les renseignements et documents exigés ont été fournis.
- Lorsque la demande est incomplète ou imprécise, l'analyse de celle-ci est suspendue jusqu'à ce que les renseignements et documents nécessaires aient été fournis. La demande est alors réputée avoir été reçue à la date de réception de ces renseignements et documents additionnels.

- 9.** La demande est caduque lorsque le promoteur n'a pas déposé tous les documents et renseignements requis à l'intérieur d'un délai de 90 jours à compter de la date du dépôt de la demande.
- Lorsqu'une demande est devenue caduque, le promoteur doit à nouveau payer le coût relatif à une demande. À défaut de le faire dans les 30 jours suivant l'expiration du délai, il est réputé s'être désisté de sa demande.

- 10.** Lorsque la demande est complète et accompagnée des renseignements et documents exigés, le directeur de l'urbanisme ou son représentant désigné procède, en collaboration avec le directeur du génie ou son représentant désigné, à son analyse en tenant compte des éléments suivants :

- 1° La conformité aux dispositions du schéma d'aménagement, du plan d'urbanisme et des règlements d'urbanisme applicables;
- 2° La conformité aux normes de conception et d'aménagement en vigueur, dont celles de la Ville, relatives aux infrastructures et équipements municipaux;
- 3° Le type de rue à être construite et les autres infrastructures à implanter;
- 4° Les impacts sur les équipements existants;
- 5° Les travaux de surdimensionnement, de surlargeur ou les travaux hors site;
- 6° La rentabilité du projet de développement immobilier;
- 7° Les contraintes relatives au projet;
- 8° Les nouveaux services à offrir aux citoyens du projet de développement immobilier, notamment la construction de nouvelles écoles primaires, de garderies ou tout autre service supplémentaire nécessaire;
- 9° Tout autre élément jugé pertinent.

À la suite de l'analyse de la demande, le promoteur est informé, le cas échéant, des éléments supplémentaires ou des modifications qui devraient être apportés à son projet afin d'être conforme.

- 11.** Après l'analyse de la demande, celle-ci est soumise, pour recommandation, au Comité consultatif d'urbanisme.
- L'évaluation d'un plan préliminaire d'un projet de développement immobilier est effectuée selon les critères suivants :

- 1° Le projet doit respecter le plan d'urbanisme en vigueur ainsi que les orientations de développement applicables au secteur visé ;
- 2° Le projet doit s'intégrer harmonieusement avec le tissu urbain existant et les développements avoisinants, en assurant une

cohérence au niveau des typologies d'occupation, des gabarits et de l'échelle d'intervention ;

- 3° Le projet doit présenter une intégration de qualité à l'échelle de la planification globale du site, incluant l'organisation spatiale, la répartition des densités, la hiérarchisation des espaces et la structuration du développement par phases ;
- 4° Le projet doit prévoir des quantités suffisantes et mettre en évidence la qualité de l'aménagement des espaces collectifs, des corridors verts et des plantations, ainsi que l'intégration des éléments naturels existants dans la conception d'ensemble ;
- 5° Le projet doit contribuer à mettre en valeur les composantes patrimoniales et naturelles du milieu ;
- 6° Le projet doit présenter une organisation fonctionnelle cohérente des voies de circulation, des accès, des circulations (automobile, piétonne et cyclable) et du stationnement, ainsi que l'arrimage avec le réseau de transport existant ;
- 7° Le projet doit intégrer les principes du développement durable, notamment en matière de gestion des eaux pluviales, d'efficacité énergétique, de préservation des milieux naturels et d'adaptation aux changements climatiques ;
- 8° Le projet doit identifier les impacts potentiels sur les milieux naturel et humain, et proposer des mesures de mitigation adaptées, notamment en ce qui concerne les infrastructures municipales, la circulation et l'environnement ;
- 9° Le projet doit démontrer sa faisabilité, notamment par la capacité à respecter l'échéancier proposé, une analyse préliminaire de marché et la démonstration de la capacité du promoteur à mener à terme le développement selon les phases planifiées ;
- 10° Le projet doit comporter une évaluation des besoins en infrastructures municipales (aqueduc, égouts, voirie) et démontrer la faisabilité technique des raccordements et du dimensionnement nécessaire pour desservir l'ensemble du secteur visé.

- 12.** Suivant la recommandation du comité consultatif d'urbanisme, le conseil approuve ou refuse la demande d'approbation d'un plan préliminaire de projet.

La décision du conseil doit être motivée et, le cas échéant, indiquer les correctifs à apporter pour que le demande soit approuvée. Elle doit également être transmise au promoteur dans les plus brefs délais.

- 13.** Un plan préliminaire d'un projet est valide pour une période de 24 mois à compter de la date d'approbation de celui-ci par le conseil.

Une entente doit être conclue à l'intérieur de cette période, à défaut de quoi une nouvelle demande doit être déposée pour approbation conformément à la présente section.

- 14.** Toute approbation du plan préliminaire de projet par le conseil ne peut être considérée comme donnant droit à la délivrance d'un permis ou certificat et n'est pas constitutive d'un quelconque droit à la réalisation de travaux municipaux, la réalisation de ces derniers demeurant assujettis à l'adoption par le conseil d'une résolution approuvant et autorisant la signature d'une entente.

- 15.** Toute modification considérée majeure par le directeur de l'urbanisme ou son représentant désigné d'un plan préliminaire de projet approuvé doit faire l'objet d'une nouvelle demande conformément à la présente section.

CHAPITRE III

ENTENTE RELATIVE À LA RÉALISATION DE TRAVAUX MUNICIPAUX

SECTION I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 16.** Une entente doit être préalablement conclue entre le promoteur et la Ville avant la réalisation de travaux municipaux.

Aucun permis de construction ou de lotissement ni aucun certificat d'autorisation ou d'occupation ne peut être délivré à moins qu'une telle entente n'ait été conclue.

- 17.** La planification et le développement du territoire sont sous la responsabilité du conseil et, en conséquence, il conserve en tout temps l'entière discrétion de décider de l'opportunité de conclure ou non une entente relative à la réalisation de travaux municipaux ou de verser des contributions municipales dans le cadre d'un projet de développement immobilier.

Aucune disposition du présent règlement ne doit être interprétée comme restreignant la discrétion du conseil de la ville de décréter lui-même la réalisation de travaux municipaux et de pourvoir à leur financement.

- 18.** Suivant l'approbation par le conseil d'un plan préliminaire d'un projet de développement immobilier et d'un projet de lotissement, le promoteur qui désire conclure une entente doit déposer à la Direction de l'urbanisme des renseignements et des documents suivants :

- 1° Les plans et devis des travaux, émis pour construction, signés et scellés par un ingénieur, membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec;
- 2° L'estimation des coûts des travaux préparée par un ingénieur, membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec;
- 3° Une preuve que l'entrepreneur général détient les licences appropriées et valides délivrées par la Régie du bâtiment du Québec;
- 4° Une preuve que l'entrepreneur général n'est pas inscrit au registre des entreprises non admissibles aux contrats publics (RENA);
- 5° Le bordereau de prix de la soumission de l'entrepreneur général;
- 6° L'échéancier des travaux;
- 7° Les cautionnements de l'entrepreneur général;
- 8° Une preuve d'assurance responsabilité civile d'un montant minimal de trois millions de dollars (3 000 000 \$) désignant la Ville comme coassurée;
- 9° Dans le cas où il y a plus d'un promoteur, un engagement solidaire de chacun d'eux envers la Ville d'exécuter toutes les obligations prévues dans l'entente;
- 10° Tout autre renseignement ou document jugé nécessaire à la bonne compréhension du dossier et à l'analyse de sa conformité aux conditions du présent règlement;
- 11° Une somme équivalente au tarif pour la conclusion d'une entente promoteur en vertu du règlement concernant la tarification en vigueur.

- 19.** Le directeur de l'urbanisme ou son représentant désigné vérifie si tous les documents exigés ont été fournis.

Lorsque ceux-ci sont incomplets ou imprécis, l'analyse est suspendue jusqu'à ce que les renseignements et documents nécessaires aient été fournis.

- 20.** Lorsque tous les documents exigés ont été fournis, le directeur de l'urbanisme et le directeur du génie ou leurs représentants désignés procèdent à l'analyse de la conformité de ceux-ci.
- 21.** Après vérification et analyse, un projet d'entente est rédigé par le directeur des affaires juridiques ou son représentant désigné et transmis, pour signature, au promoteur. Celui-ci doit prévoir les éléments suivants :
- 1° La désignation des parties;
 - 2° La description des travaux et la désignation de la partie responsable de tout ou partie de leur réalisation;
 - 3° La date à laquelle les travaux doivent être réalisés par le promoteur;
 - 4° La détermination des coûts relatifs aux travaux à la charge du promoteur;
 - 5° Les modalités de paiement, le cas échéant, des coûts relatifs aux travaux et l'intérêt payable sur un versement exigible;
 - 6° Les modalités relatives à la garantie financière exigée du promoteur;
 - 7° Les modalités de remise, le cas échéant, par la Ville au promoteur de la quote-part des coûts relatifs aux travaux payable par un bénéficiaire;
 - 8° La cession à la Ville de toute infrastructure et tout équipement construit, de tout autre terrain devant être cédé, de tout droit de passage, de toute servitude d'utilité publique ou autres servitudes requises dans le cadre du projet de développement;
 - 9° La pénalité recouvrable du promoteur en cas de retard à exécuter les travaux qui lui incombent, le cas échéant;
 - 10° Tout autre élément jugé nécessaire à la bonne compréhension du dossier et à l'analyse de sa conformité aux conditions du présent règlement.

Lorsqu'applicable, l'entente peut notamment prévoir les éléments suivants :

- 1° Les modalités, tels que l'objet, la réalisation, le financement, le paiement, la répartition et la tarification, relatives à la détermination de la nature et des coûts de surdimensionnement, surlargeur et travaux hors site;
 - 2° La liste des immeubles bénéficiaires des travaux municipaux autres que ceux visés par le projet de développement ainsi que les modalités de calcul de la quote-part;
 - 3° Les mesures exigées pour compenser la destruction des milieux humides et hydriques en vertu de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (R.L.R.Q., chapitre Q-2);
 - 4° Une disposition selon laquelle la réalisation des travaux municipaux est conditionnelle à l'adoption d'un règlement d'emprunt et à son approbation ministérielle.
- 22.** L'entente entre en vigueur à compter de la date de sa signature par toutes les parties et prend fin à la date où les obligations de chacune des parties auront été accomplies.

Lors de la signature de l'entente, le promoteur doit fournir à la Direction du génie les documents suivants :

- 1° Une copie du contrat signé avec l'entrepreneur;
- 2° Une copie de toute autorisation requise du ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs (MELCCFP).

- 23.** L'entente est caduque lorsque le promoteur n'a pas commencé les travaux prévus à l'entente dans un délai de 12 mois à compter de la date de signature.
- 24.** Lorsque l'immeuble fait l'objet, en tout ou en partie, d'une cession à un tiers avant que les travaux ne soient entièrement réalisés, le nouvel acquéreur ne peut poursuivre ces travaux avant d'avoir conclu, conformément aux dispositions du présent chapitre, une nouvelle entente auprès de la Ville.
- 25.** Lorsque le projet est prévu pour être réalisé par étapes ou par secteurs, les exigences prévues à l'entente ou à une entente spécifique peuvent être adaptées pour s'appliquer à chacune des étapes ou des secteurs du projet. Dans ce cas, l'entente peut prévoir que les approbations relatives à une étape subséquente ou à un autre secteur, seront conditionnelles à la terminaison des travaux déjà amorcés.

Les adaptations prévues ne peuvent cependant pas dispenser le promoteur de fournir un plan de l'ensemble du projet qui indique l'intégration des étapes et des secteurs.

SECTION II

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AU PARTAGE DES COÛTS

- 26.** Sous réserve des dispositions des articles 27 et 28, tous les coûts des travaux sont assumés par le promoteur, notamment :
- 1° Les coûts relatifs aux plans projets de lotissement, aux études environnementales, aux plans et devis détaillés, à l'estimation préliminaire et tous les autres documents nécessaires à l'approbation du projet;
 - 2° Les coûts relatifs aux études de circulation et à tous les autres documents en matière d'ingénierie de la circulation et de la sécurité routière;
 - 3° Les coûts reliés aux honoraires professionnels et frais relatifs à l'arpentage, au piquetage et aux relevés topographiques,
 - 4° Les coûts relatifs aux sondages, à la surveillance des travaux, de laboratoire, incluant l'inspection et le contrôle des matériaux, et tous autres services similaires;
 - 5° Les coûts de construction;
 - 6° Les coûts reliés aux servitudes requises en vertu du présent règlement ainsi qu'à l'entente;
 - 7° Les coûts reliés aux honoraires professionnels d'avocats et de notaires et autres frais professionnels engagés par le promoteur ainsi que par la Ville, ainsi que les avis techniques;
 - 8° Les coûts reliés aux modifications réalisées aux infrastructures et équipements municipaux existants;
 - 9° Les coûts reliés aux travaux des mesures compensatoires requis pour la gestion des débordements;
 - 10° Les coûts relatifs à la construction ou à la modification des réseaux d'utilité publique;
 - 11° Toutes les taxes, incluant les taxes de vente provinciale et fédérale;
 - 12° Les coûts applicables en vertu du règlement de tarification en vigueur.

Le promoteur assume tous les honoraires professionnels encourus pour l'exécution de l'entente, incluant les frais contingents, ainsi que pour la cession des immeubles à la Ville, lorsque requis.

- 27.** Les coûts des travaux, incluant les honoraires y afférents, assumés par la Ville sont identifiés à une annexe de l'entente, le cas échéant.

Ces coûts sont remboursés au promoteur à la fin de tous les travaux, attestée par l'ingénieur responsable de la surveillance des travaux, et après l'acceptation définitive faite par le directeur du génie ou son représentant désigné.

- 28.** Lorsqu'une entente prévoit une contribution financière de la Ville à la réalisation de travaux municipaux effectués par un promoteur, que ce soit à l'égard d'une part correspondant aux immeubles non imposables, d'un surdimensionnement ou pour tout autre motif, le mode de financement est déterminé par la Ville et, lorsqu'elle procède par emprunt ou par tout autre mode qui requiert une approbation quelconque, l'entente n'a effet que lorsque la Ville a obtenu toutes les approbations nécessaires conformément à la loi.

La responsabilité de la Ville n'est pas engagée envers le promoteur dans le cas où un règlement d'emprunt n'est pas approuvé par le ministère et qu'en conséquence, elle est dans l'obligation de suspendre ou de ne pas donner suite à une demande qu'elle aurait acceptée, qu'une entente ait été conclue ou non avec un promoteur.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX QUOTE-PARTS DES BÉNÉFICIAIRES

- 29.** Lorsque les travaux municipaux bénéficient à d'autres immeubles que ceux du promoteur, l'entente contient une annexe identifiant les immeubles des bénéficiaires, lesquels immeubles assujettissent les bénéficiaires au paiement d'une quote-part du coût des travaux municipaux ou indique les critères permettant de les identifier.

La Ville peut, par résolution, mettre à jour cette annexe ou y inclure tout immeuble qui assujettit un bénéficiaire des travaux à la quote-part.

- 30.** La quote-part est établie en fonction du coût total des travaux, incluant les taxes applicables et les frais contingents, qui est la somme du coût réel des travaux faisant l'objet de l'entente et des honoraires professionnels y afférents.

Le montant de la quote-part est majoré des intérêts à accroître. Le taux simple des intérêts est établi dans l'entente, à un taux qui correspond à l'augmentation de l'indice des prix à la consommation établie par Statistique Canada pour le Québec pour la période entre la date de la fin des travaux et la date du paiement de la quote-part. Dans tous les cas, les intérêts courent de la date de fin des travaux à la date de paiement de la quote-part.

- 31.** La quote-part est calculée en fonction de l'étendue en front de l'immeuble d'un bénéficiaire par rapport à l'étendue en front totale de l'ensemble des immeubles bénéficiant des travaux, incluant le ou les immeubles du promoteur, à l'exception, le cas échéant, des ouvrages de rétention, d'évacuation et de traitement des eaux pluviales de portée locale dont les coûts, aux fins du calcul de la quote-part, sont partagés en fonction du nombre de mètres carrés des immeubles des bénéficiaires par rapport au nombre de mètres carrés de l'ensemble des immeubles bénéficiant de ces travaux, incluant le ou les immeubles du promoteur. L'étendue en front d'un immeuble est celle qui est en front des travaux d'infrastructures visés.

- 32.** Le promoteur doit transmettre à la ville l'ensemble des pièces justificatives dans un délai de 60 jours de l'acceptation définitive des travaux. Ces coûts doivent être vérifiés et reconnus par l'ingénieur responsable de la surveillance des travaux.

Une pénalité de 5 % est imposée au promoteur et déduite du montant de la quote-part réclamée aux bénéficiaires-tiers pour chaque mois de retard dans la transmission des pièces justificatives.

- 33.** Après l'établissement du montant de la quote-part calculé conformément au présent chapitre, la Ville perçoit, en un seul versement, la quote-part du bénéficiaire payable dans les 60 jours suivant la transmission d'une facture à cet effet.
- 34.** La quote-part des travaux payable par les bénéficiaires, incluant les frais de perception, est perçue par la Ville. Les frais de perception s'établissent à 2 % du montant perçu du bénéficiaire et s'ajoutent à la somme due.

Toute somme impayée par les bénéficiaires porte intérêt au taux appliqué par la Ville pour les arrérages de taxes à compter de leur exigibilité.
- 35.** La quote-part est exigible, sous réserve de toute taxation ou tarification applicable, lors du raccordement du terrain à l'une ou l'autre des infrastructures des travaux visés ou lors de la délivrance d'un permis de construction, d'un permis de lotissement, d'un certificat d'autorisation ou d'un certificat d'occupation, selon la première éventualité, en même temps que la délivrance de tout permis ou certificat qui peut être requis à cette occasion.
- 36.** La quote-part exigible est réputée une créance municipale que la Ville peut réclamer, avec intérêts, conformément aux modes de perception applicable à une telle créance.
- 37.** À moins que la quote-part ait déjà été acquittée, la délivrance d'un permis de construction, d'un permis de lotissement, d'un certificat d'autorisation ou d'un certificat d'occupation, demandé par un bénéficiaire, est assujettie au paiement préalable par celui-ci de sa quote-part et des intérêts exigibles.
- 38.** Sauf dans le cas d'une entente selon les portions imputables au financement effectué par la Ville, la quote-part, après déduction des frais de perception, est remise au promoteur, au fur et à mesure du paiement des quotes-parts exigibles des bénéficiaires aux travaux visés ou à un autre moment établi à l'entente.
- 39.** La Ville peut conserver les sommes dues au promoteur tant qu'il n'a pas rempli toutes les conditions prescrites par le présent règlement et celles prévues à l'entente.
- 40.** Les quotes-parts qui, dans les cinq (5) ans qui suivent l'acceptation finale des travaux municipaux, n'auront pas été payées par les bénéficiaires tels qu'ils sont décrits à l'intérieur de l'entente, sont assumées par la Ville et remboursées au promoteur, sans considération de frais de perception ni d'intérêts à accroître.

L'atteinte de cette échéance ne soustrait en rien les bénéficiaires identifiés à l'annexe de l'entente de leur obligation de payer leurs quotes-parts. Les quotes-parts des immeubles assujettis sont exigées lors du raccordement du terrain à l'une ou l'autre des infrastructures des travaux visés même après l'échéance.
- 41.** Malgré ce qui précède, lorsque la Ville ordonne l'exécution des travaux municipaux et en assume les coûts, aucune quote-part des bénéficiaires n'est remise au promoteur.

SECTION III

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX GARANTIES FINANCIÈRES

- 42.** À la date de la signature de l'entente relative à la réalisation de travaux municipaux, le promoteur doit fournir à la Ville une garantie financière.

Celle-ci est sous la forme d'une lettre de garantie bancaire inconditionnelle et irrévocable émise par une institution financière dûment autorisée à cette fin dans les limites de la province de Québec, payable à l'ordre de la Ville de Beloeil, pour une durée minimale de 12 mois à partir de cette même date et encaissable à la suite de la signification d'un avis à l'institution financière de l'existence d'un défaut du promoteur.

- 43.** La garantie financière est d'une valeur égale à cent pour cent (100 %) de l'estimation préliminaire du coût des travaux municipaux projetés incluant l'ensemble des infrastructures de voirie et souterraines visés à l'entente ou de la soumission reçue de l'entrepreneur général, incluant les taxes applicables.

Celle-ci doit garantir la parfaite et complète exécution des travaux prévus aux plans et devis de même que le parfait paiement des services, des matériaux et de la main-d'œuvre.

- 44.** La garantie financière doit être valide pour une durée de 12 mois, être renouvelable annuellement et être maintenu en vigueur jusqu'à l'acceptation définitive des travaux.

Dans le cas où la garantie financière prend fin à une date antérieure à la période fixée de la date estimée de la fin des travaux, le promoteur doit renouveler cette garantie au moins trente (30) jours avant sa date d'expiration.

À défaut de procéder à ce renouvellement et d'en aviser la Ville dans ce délai, cette dernière peut prendre les moyens utiles pour protéger sa garantie, incluant la possibilité de se prévaloir de l'article 47.

- 45.** Au cours de l'exécution des travaux, la garantie financière peut être réduite, à la demande du promoteur, par tranches de dépenses payées ayant une valeur minimale de 25 000 \$, jusqu'à un maximum de 10 % de la valeur totale du coût des travaux.

Cette réduction est autorisée par le directeur du génie ou son représentant désigné sur réception de l'attestation de conformité de l'ingénieur responsable des travaux et des preuves selon laquelle les dépenses et les sommes à réduire ont été effectivement payées.

- 46.** Nonobstant l'acceptation provisoire des travaux, une garantie financière d'une valeur égale à cinq pour cent (5 %) de la valeur totale du coût des travaux réalisés doit être maintenue par le promoteur pour une période de douze (12) mois suivant l'acceptation définitive des travaux afin de garantir les coûts d'entretien d'une infrastructure ou d'un équipement cédé à la Ville.

- 47.** La garantie financière est libérée au promoteur lors de l'acceptation définitive des travaux.

Cette libération est effectuée par le directeur du génie ou son représentant désigné sur réception des documents suivants attestant :

- 1°** Que toutes les créances dues à l'entrepreneur général, des sous-traitants, des fournisseurs de services, de matériaux et autres ont été acquittées par le promoteur;

- 2° Que le promoteur est libre de toute créance à l'égard du projet de développement, que ce soit notamment envers l'entrepreneur général, les fournisseurs ou sous-traitants ainsi qu'il est en règlement auprès de la Commission des normes, de l'équité, de la Santé et de la Sécurité du Travail (CNESST), de la Commission de la construction du Québec (CCQ) ou de tout autre organisme duquel il pourrait être redevable.

SECTION IV

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA RÉALISATION DES TRAVAUX

- 48.** Le promoteur agit à titre de maître d'œuvre des travaux. À ce titre, il veille à la réalisation de l'ensemble des travaux visés par l'entente.

- 49.** Les travaux de la phase 1 doivent être réalisés dans un délai de 12 mois à compter de la date de signature de l'entente ou dans le délai fixé dans celle-ci.

Pour l'application du présent article, on entend par « travaux de la phase 1 » les travaux concernant notamment les conduites d'eau potable, d'eaux, d'égout sanitaire et pluvial, les entrées de service, la sous-fondation, la fondation granulaire, le drainage de la rue, les ouvrages de régularisation et de gestion qualitative des eaux pluviales, les ouvrages de protection sonore et les travaux souterrains du réseau électrique ou de télécommunication.

Les travaux de la phase 2 doivent être réalisés au plus tôt après un cycle complet de gel et dégel et au plus tard dans un délai de 18 mois suivant la réalisation des travaux de la phase 1.

Pour l'application du présent article, on entend par « travaux de la phase 2 » les travaux concernant notamment les bordures de béton, le marquage, l'aménagement paysager, les trottoirs, la première couche de pavage, les clôtures, l'aménagement des passages, des sentiers piétonniers, des sentiers multifonctionnels, des pistes cyclables, des parcs, l'éclairage, la réfection complète ainsi que la signalisation et les feux de circulation et tous les autres aménagements de surface.

Les travaux de la phase 3 doivent être réalisés dans un délai de 12 mois suivant la réalisation des travaux de la phase 2.

Pour l'application du présent article, on entend par « travaux de la phase 3 » les travaux concernant la deuxième couche de pavage.

Lorsque le promoteur ne peut se conformer à un délai prévu au présent article, le conseil peut, s'il le juge opportun, prolonger ce délai pour une période déterminée à condition que les garanties financières soient prolongées pour la même période.

- 50.** La surveillance des travaux, le contrôle qualitatif des matériaux et la surveillance de nature environnementale, le cas échéant, sont sous l'entière responsabilité de la Ville.

La réalisation de ces travaux peut être faite par celle-ci ou par un ingénieur qu'elle a mandaté à cet effet, et ce, aux frais du promoteur.

- 51.** Les travaux assumés par le promoteur doivent être réalisés en conformité avec les plans et devis et les directives de changement émanant de l'ingénieur responsable de la surveillance des travaux.

- 52.** Lorsque les travaux de la phase 1 définis à l'article 49 sont terminés, le directeur du génie ou son représentant désigné peut, sur recommandation de l'ingénieur responsable de la surveillance des travaux, accepter provisoirement les travaux.

La date de l'acceptation provisoire des travaux est celle inscrite sur le certificat de réception provisoire signé par le directeur du génie ou son représentant désigné.

L'acceptation provisoire des travaux de la phase 1 autorise la délivrance de tout permis de construction ou certificat d'autorisation visant la construction d'un immeuble situé en bordure de ces travaux.

Après l'acceptation provisoire des travaux de la phase 1, la responsabilité de l'opération des réseaux d'eau potable appartient à la Ville. À cet effet, le promoteur n'est pas autorisé à effectuer des manipulations de vannes.

- 53.** Sous réserve qu'il n'y ait aucune déficience, le directeur du génie ou son représentant désigné peut, sur recommandation de l'ingénieur responsable de la surveillance des travaux, accepter définitivement les travaux.

L'acceptation définitive des travaux a lieu au plus tard 12 mois après la date de l'acceptation provisoire des travaux.

Après la visite, le promoteur doit corriger les déficiences constatées par l'ingénieur responsable de la surveillance des travaux dans les plus brefs délais et demander une visite supplémentaire à cet ingénieur.

Lors de l'acceptation définitive des travaux, le promoteur doit, à ses frais, fournir à la Ville le plan de relevé, le plan final des travaux conforme aux exigences de la Ville ainsi que les plans et devis selon les spécifications contenues dans le guide de surveillance élaboré par la Ville.

À cet effet, le promoteur autorise la Ville à utiliser et accepte que cette dernière puisse permettre que soient utilisés à des fins municipales tous les droits, titres et intérêts qu'il détient dans les plans, devis et autres documents préparés dans le cadre de l'entente. Le cas échéant, il doit garantir à la Ville qu'il a obtenu ces droits des personnes intéressées

- 54.** L'entretien des infrastructures et des équipements municipaux est sous l'entière responsabilité du promoteur jusqu'à la date de l'acceptation définitive des travaux de la phase 1 et l'acceptation provisoire des travaux de la phase 2, à l'exception du déneigement, dans la mesure où les équipements de la Ville peuvent y circuler en toute sécurité.

- 55.** Le promoteur doit, à ses frais, céder à la Ville les infrastructures et équipements municipaux à la suite de l'acceptation définitive des travaux lorsque toutes les obligations exigées en vertu de l'entente sont complétées.

Toute cession à la Ville doit être à l'égard d'un immeuble libre de toute charge, priorité ou hypothèque.

Dans les cas où des réseaux seront implantés sur des propriétés privées, le promoteur doit accorder à la Ville une servitude d'une largeur appropriée afin de lui permettre d'exécuter l'ensemble des travaux d'entretien, de réparation et de remplacement, le cas échéant.

- 56.** Le promoteur est responsable de la réalisation des travaux et de leur financement selon les spécifications et modalités décrites dans l'entente conclue avec la Ville conformément au présent règlement.

La Ville n'encourt aucune responsabilité à l'égard de l'entrepreneur général choisi par le promoteur, ni les sous-traitants, employés et fournisseurs.

CHAPITRE IV

DÉFAUT ET SANCTIONS

57. Est en défaut au sens du présent règlement, tout promoteur qui, selon le cas :

- 1° Ne débute pas la réalisation des travaux dans les délais prévus, ou de tout délai de prolongation qui lui est accordé, ou omet de les poursuivre avec diligence;
- 2° Omet, néglige ou refuse, dans les délais prévus, d'obtenir d'une institution financière dûment autorisée dans les limites de la province de Québec le renouvellement de la garantie financière, pour une période de 12 mois, aux mêmes termes et conditions, ou son remplacement, le cas échéant, conformément aux dispositions du présent règlement ou de l'entente et de transmettre à la Ville un certificat de l'institution financière concernée attestant son renouvellement ou son remplacement, le cas échéant, conformément aux dispositions de l'entente;
- 3° Est insolvable au sens du *Code civil du Québec*, fait une cession autorisée de ses biens au bénéfice de ses créanciers en général, est mis en faillite ou en liquidation, prend avantage de toute loi se rapportant à l'insolvabilité ou à la faillite ou tente de se faire ou lorsqu'un séquestre ou syndic est nommé aux biens du promoteur ou à toute partie de ceux-ci ou lorsque le promoteur abandonne sa charte ou tente de le faire;
- 4° Ne respecte pas l'un ou l'autre des engagements ou conditions de l'entente ou des plans et devis qui l'accompagnent ou des dispositions du présent règlements.

En cas de défaut visé au premier alinéa, la Ville peut cumulativement ou alternativement :

- 1° Confisquer la garantie financière prévue à la section IV et s'adresser immédiatement, sans autre formalité, à l'institution financière ayant émis la lettre de garantie et requérir le versement immédiat à la Ville de la somme nécessaire pour réaliser ou compléter les travaux selon le contrat accordé par le promoteur ou selon les soumissions obtenues par la Ville lorsque le contrat n'est pas accordé par le promoteur;
- 2° Suspendre la délivrance de tout permis de construction, de lotissement ou de tout certificat d'autorisation ou d'occupation relativement à l'immeuble visé desservi ou à desservir par les travaux municipaux;
- 3° Ordonner la cessation des travaux déjà entrepris;
- 4° Réaliser ou faire réaliser, aux frais du promoteur, les travaux si elle le juge approprié.

En cas de non-respect des dispositions du présent règlement, la Ville peut, exercer cumulativement ou alternativement, avec ceux prévus au présent chapitre, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale et, sans limitation, la Ville peut exercer tous les recours prévus aux articles 227 à 233 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, chapitre A-19.1).

58. Toutes dépenses encourues par la Ville en raison du non-respect de l'un ou l'autre des dispositions du présent règlement sont à l'entière charge des contrevenants.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS DIVERSES, TRANSITOIRES ET FINALES

SECTION I

RESPONSABILITÉ DE L'APPLICATION ET POUVOIRS

- 59.** Sous réserve des dispositions précisant une responsabilité attribuée au directeur du génie ou son représentant désigné, le directeur de l'urbanisme ou un représentant désigné par celui-ci est responsable de l'application du présent règlement.

À ce titre, il peut notamment :

- 1° Visiter et examiner, à toute heure raisonnable, toute propriété mobilière ou immobilière, ainsi que l'intérieur ou l'extérieur de tout bâtiment ou édifice quelconque pour s'assurer du respect des dispositions du présent règlement, pour vérifier tout renseignement ou constater tout fait nécessaire à l'exercice des pouvoirs conférés par ce règlement;
- 2° Prendre des mesures, des photographies et des vidéos des lieux visités;
- 3° Prélever des échantillons de toute nature à des fins d'analyse et, lorsque requis, démanteler des constructions pour y prélever de tels échantillons;
- 4° Exiger des documents relatifs aux matières visées par le présent règlement ou exiger tout autre renseignement ou document à ce sujet qu'il juge nécessaire ou utile;
- 5° Être accompagnée d'un ou de plusieurs policiers lorsqu'il a des raisons de craindre d'être intimidée ou molestée dans l'exercice de ses fonctions;
- 6° Exiger à toute personne de cesser des travaux ou l'occupation d'un immeuble lorsqu'il constate que ces travaux ou cette occupation sont réalisés ou exercés en contravention au présent règlement et de s'abstenir de toute action ou activité susceptible d'entraîner la continuation de l'infraction;
- 7° Surseoir à l'étude d'une demande jusqu'à ce que le promoteur ait fourni tout renseignement ou document exigé par lui et nécessaire à l'application du présent règlement;
- 8° Accomplir tout autre acte nécessaire ou utile à l'application, la surveillance et le contrôle du présent règlement;
- 9° Délivrer des constats d'infraction, les signer et entreprendre les procédures pénales appropriées pour une infraction au présent règlement conformément au *Code de procédure pénale du Québec* (L.R.Q., chapitre C-25.1).

SECTION II

ABROGATION

- 60.** Le *Règlement 1597-00-2008 concernant les ententes relatives à des travaux municipaux* et ses modifications sont abrogés.

SECTION III

TRANSITION

- 61.** Les nouvelles dispositions ne s'appliquent pas aux situations juridiques contractuelles en cours lors de l'entrée en vigueur du présent règlement.

SECTION IV
ENTRÉE EN VIGUEUR

62. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Adopté le 14 juillet 2025.

NADINE VIAU, mairesse
Présidente de la séance

MARILYNE TREMBLAY, avocate
Greffière

CERTIFICAT DES APPROBATIONS

Avis de motion :	16 juin 2025
Dépôt du projet de règlement :	16 juin 2025
Adoption du règlement :	14 juillet 2025
Publication :	17 juillet 2025
Entrée en vigueur :	17 juillet 2025

NADINE VIAU
Mairesse

MARILYNE TREMBLAY, avocate
Greffière