CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DE MASKINONGÉ
VILLE DE LOUISEVILLE

PROJET DE RÈGLEMENT N°798

Règlement concernant les ententes relatives à des travaux municipaux

À une séance ordinaire des membres du conseil de la Ville de Louiseville, au lieu ordinaire des séances, soit le 105, avenue Saint-Laurent à Louiseville (Québec) J5V 1J6 et tenue le 11 mai 2026 à 19 h, à laquelle sont présents :

M. Jean Noël	district n° -1-
M. Luc Richard	district n° -2-
M. Marc Bellemare	district n° -3-
M. André Lamy	district n° -4-
M. Gérald Allard	district n° -6-

Est absent : M. Alain Pichette (district n° 5)

Formant quorum sous la présidence de son Honneur monsieur le maire, Yvon Deshaies.

Étaient aussi présents : M^e^ Maude-Andrée Pelletier, greffière
M. Yvon Douville, directeur général et greffier adjoint

CONSIDÉRANT que la Ville désire se prévaloir des dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q. c. A-19-1) afin de régir les ententes relatives à des travaux municipaux;

CONSIDÉRANT que la Ville a le pouvoir, en vertu des dispositions 145.21 à 145.30 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, d'assujettir la délivrance d'un permis ou d'un certificat à la conclusion d'une entente entre un promoteur et la ville (ci-après « entente promoteur »), 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 qu'il y a lieu de préciser les modalités selon lesquelles est établie la part des coûts relatifs aux travaux que le promoteur, à titre de détenteur du permis ou du certificat, doit prendre à sa charge selon les catégories de constructions, de terrains, de travaux d'infrastructures ou d'équipements indiqués par le présent règlement;

CONSIDÉRANT que le conseil municipal veut favoriser le développement harmonieux de son territoire et estime qu'il est dans l'intérêt général de ses citoyens que les coûts reliés à l'implantation des infrastructures et équipements municipaux soient à la charge du ou des promoteur(s);

CONSIDÉRANT QUE le présent projet de règlement est déposé lors de la présente séance;

CONSIDÉRANT qu'un avis de motion du présent règlement a été donné par monsieur Marc Bellemare à la séance du conseil municipal;

EN CONSÉQUENCE,

IL EST PROPOSÉ PAR MONSIEUR LUC RICHARD ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ que le conseil décrète ce qui suit :

DÉFINITIONS

ARTICLE 1

Aux fins du présent règlement et de toute entente qui en découle, les expressions et mots suivants ont le sens qui leur est donné comme suit :

Cautionnement d'exécution : Garantie qui assure l'exécution des travaux selon le contrat et qu'ils seront conformes aux plans et devis. Garantie qui assure également que le promoteur corrige les malfaçons, vices ou défauts (travaux défectueux, mal exécutés ou non conformes au contrat ou hors usure normale) constatés après la fin des travaux. Il garantit finalement que les ouvrages sont remis à la Ville en bon état de fonctionnement.

Cautionnement des obligations du promoteur pour gages, matériaux et services : Garantie qui assure le paiement des sous-traitants et des fournisseurs, soit les salaires, les matériaux et les services utilisés sur le chantier.

Propriétaire(s) bénéficiaire(s) : Toute personne ou ses ayants droit, autre que le promoteur, propriétaire d'un immeuble en front des travaux projetés même s'il n'est pas visé par le permis de lotissement, le permis de construction ou le certificat d'autorisation relié aux travaux mais qui bénéficie ou bénéficiera éventuellement de l'ensemble ou de travaux faisant l'objet d'une entente conclue en vertu des dispositions du présent règlement.

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

Promoteur *ou* promoteur initial : Toute personne physique ou morale qui effectue ou effectuera des travaux municipaux au sens du présent règlement et qui signe ou qui signera une entente relative à des travaux municipaux en vertu du présent règlement.

Travaux municipaux : Tous travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux destinés à devenir publics et entrant dans l'une ou l'autre des catégories suivantes :

- Tous les travaux de construction et d'aménagement d'une rue, à compter de la coupe d'arbres initiale et du déblai jusqu'au pavage, à l'éclairage et la signalisation, bordures, trottoirs, incluant toutes les étapes intermédiaires incluant les travaux de drainage des rues, les fossés, la construction et l'aménagement de ponceaux, la construction de ponts;

- Tous les travaux de réseau pluvial et de drainage afin de fournir un débouché pour les eaux vers un cours d'eau. Tous les travaux de contrôle et de rétention des eaux pluviales et de contrôle des eaux de surface (du développement et du bâti);

- Tous les travaux de construction et de conduites d'aqueduc ou d'égout, incluant tous les travaux nécessaires au bon fonctionnement de ces réseaux tels les postes et les stations de pompage, de surpression, etc., de même que l'installation des bornes fontaines;

- Tous les travaux d'aménagement des parcs, terrains de jeux et espaces verts;

- Tous travaux non énumérés aux présentes, mais nécessaires à la mise en œuvre et à la fourniture des services municipaux visés par l'entente promoteur. (ex : amenée des services)

CHAMP D'APPLICATION

ARTICLE 2

La Ville a la responsabilité d'assurer la planification et le développement de son territoire et, en conséquence, elle a l'entière discrétion de décider de l'opportunité que soit exécuter ou non des travaux municipaux.

Toutes zones décrites au règlement de zonage sont assujetties aux dispositions du présent règlement.

A. ENTENTE RELATIVE À DES TRAVAUX MUNICIPAUX

OBLIGATION RELATIVE À LA DÉLIVRANCE D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION OU DE LOTISSEMENT

ARTICLE 3

Tout promoteur qui désire obtenir la délivrance d'un permis de construction ou de lotissement pour les catégories mentionnées à l'article 4 du présent règlement doit, préalablement, lorsque l'exécution de travaux municipaux est nécessaire à la réalisation du projet, signer une entente avec la Ville portant sur la réalisation des travaux, la prise en charge et le partage des coûts en découlant.

CATÉGORIES VISÉES

ARTICLE 4

Le règlement s'applique à toute catégorie de construction ou de terrain non adjacent à une rue publique ou dont les travaux municipaux relatifs aux infrastructures ne sont pas réalisés en tout ou en partie dans la rue en bordure de laquelle une construction est projetée.

Aucune construction ne pourra débuter sur un terrain n'étant pas desservi par des branchements de service d'aqueduc et d'égout et n'étant pas accessible par une rue dont l'infrastructure de voirie est conforme aux plans et devis et recouverte de pierre MG-20 et n'étant pas desservi par un réseau électrique.

Aucun bâtiment ne pourra être occupé avant que la réception provisoire des travaux n'ait été prononcée.

OBJET DE L'ENTENTE

ARTICLE 5

Est assujettie à la conclusion préalable d'une entente, les travaux visant l'une ou l'autre des catégories de constructions ou de terrains suivantes :

1° une construction qui requiert la réalisation de travaux relatifs à une infrastructure ou à un équipement municipal faisant partie du réseau d'aqueduc, du réseau d'égout domestique ou du réseau d'égout pluvial;

2° un terrain qui requiert la réalisation de travaux relatifs à une infrastructure ou à un équipement municipal.

L'entente doit porter sur la réalisation de travaux municipaux. Elle 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.

POUVOIR DISCRÉTIONNAIRE

ARTICLE 6

Rien au présent règlement ne doit être interprété comme diminuant ou restreignant la discrétion du conseil de la Ville d'adopter des règlements ou des résolutions ayant pour objet de décréter la réalisation de travaux municipaux et de pourvoir à leur financement ou de décider de l'opportunité de conclure une entente.

La Ville peut décréter des travaux d'ouverture et de prolongement de rue sur l'ensemble de son territoire et réaliser elle-même lesdits travaux ou les donner à contrat, et ce, malgré les dispositions du présent règlement.

CONTENU DE L'ENTENTE

ARTICLE 7

L'entente devra, notamment mais non limitativement, prévoir les éléments suivants :

a) La désignation des parties;

b) La description des travaux municipaux qui seront exécutés et l'identification de la partie responsable de tout ou partie de leur réalisation;

c) Le nom des professionnels dont les services seront retenus par le promoteur afin d'accomplir l'une ou l'autre des étapes prévues ou nécessaires à l'accomplissement de l'entente;

d) La détermination des coûts relatifs aux travaux à la charge de la partie responsable de leur réalisation et, dans le cas où une partie autre que celle qui réalise les travaux en assume les coûts, la détermination des coûts relatifs aux travaux à la charge de cette personne; le cas échéant, les modalités de paiement par le promoteur chargé de défrayer le coût des travaux ainsi que l'intérêt payable sur un versement exigible;

e) Un engagement du promoteur de fournir à la Ville, à la fin des travaux, un certificat d'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.

ÉCHÉANCIER DE RÉALISATION DES TRAVAUX

ARTICLE 8

Le promoteur devra fournir un calendrier détaillé de réalisation des travaux qu'il doit effectuer. Ce calendrier doit indiquer toutes les étapes prévues à l'entente promoteur et plus particulièrement les étapes suivantes :

1- Selon le cas, le dépôt du plan-projet de lotissement et ultérieurement le cadastre des lots;

2- Selon le cas, la mise à jour d'un plan directeur des infrastructures existant ou le dépôt d'un nouveau plan directeur des infrastructures ainsi que de toutes les autres études complémentaires pour le secteur faisant l'objet de la demande promoteur;

3- Confection et dépôt des plans et devis préliminaires et pour construction;

4- Selon le cas, toutes autorisations provenant du ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs ou tout autre ministère le remplaçant, le cas échéant;

5- Date de début des travaux sur le terrain;

6- Date de chacune des étapes des travaux établies dans un ordre chronologique incluant la mise en service des équipements, la réception provisoire et définitive des travaux;

7- Si l'intention du promoteur est de diviser en plus d'une phase les travaux municipaux, indiquer les dates et l'échelonnement des différentes phases jusqu'à la réalisation complète des travaux;

8- Date prévue pour le transfert des infrastructures à la Ville.

ÉTABLISSEMENT DE LA PART DES COÛTS RELATIFS AUX TRAVAUX MUNICIPAUX (Modalités de paiement)

ARTICLE 9

Le promoteur devra assumer cent pour cent (100%) du coût de la réalisation des travaux municipaux visés à l'entente.

En outre, le promoteur doit prendre à sa charge les frais suivants :

1. Les coûts de réalisation du plan-projet de lotissement;
2. Les coûts d'obtention du permis de lotissement;
3. Les coûts potentiels de réalisation d'un plan directeur des infrastructures;
4. Les coûts potentiels de réalisation, de validation ou de mise à niveau des études :
   a- Étude faunique et floristique;
   b- Étude géotechnique;
   c- Caractérisation environnementale de site phase 1, 2 et 3, selon le cas;
   d- Balancement hydraulique;
   e- Toutes autres études qui pourraient être exigées dans le cadre de la réalisation du plan directeur des infrastructures.;

5. Les coûts engendrés par la réalisation des plans et devis;
6. Tous les coûts potentiels engendrés par la demande de CA et/ou d'attestations environnementales;
7. Les coûts potentiels des services professionnels et de génie-conseil pour la surveillance bureau, le cas échéant;
8. Les coûts potentiels de gestion des sols contaminés;
9. Les frais d'arpentage;
10. Les coûts engendrés par la réalisation de tous les travaux sur le terrain, et ce, conformément aux plans et devis approuvés avec le statut « *pour construction »*, au *cahier des exigences techniques* de la Ville et aux exigences de l'entente promoteur;
11. Tous les frais engendrés par l'obtention de la garantie d'exécution;
12. Tous les frais liés aux assurances et exigés en vertu de l'entente promoteur;
13. Les frais de la firme de laboratoire exerçant le contrôle qualitatif des travaux;
14. Les coûts engendrés par la localisation et la protection des services publics existants, le cas échéant;
15. Les coûts engendrés par la gestion de la circulation et de la signalisation;
16. Les coûts engendrés par la fourniture, selon le cas, d'un bureau de chantier;
17. Les frais engendrés par la réalisation de tous les tests et essais nécessaires à la réception provisoire des ouvrages;
18. Les frais engendrés par la réception définitive des ouvrages;
19. Les frais relatifs à l'émission des permis de construction et de lotissement;
20. Les redevances pour parcs et espaces verts, si applicables, en vertu du règlement numéro 623 de lotissement ou de tout autre règlement le remplaçant;
21. Tout autre coût déterminé dans l'entente promoteur et qui sont imputables à ce dernier;
22. Les frais légaux, s'il y a lieu.

MODALITÉS DE LA REMISE DE LA QUOTE-PART
(Propriétaire(s) bénéficiaire(s))

ARTICLE 10

Lorsque des travaux visés par l'entente bénéficient à d'autres propriétaires (Propriétaire(s) bénéficiaire(s)), la Ville peut percevoir auprès de ceux-ci une quote-part des coûts desdits travaux.

Dans le cas où il y a plus d'un promoteur, chaque promoteur devra s'engager envers la Ville conjointement et solidairement avec les autres, et ce, pour toutes et chacune des obligations prévues à l'entente;

Advenant le cas où les travaux faisant l'objet de l'entente bénéficient à la fois au promoteur initial et à d'autres personnes que le promoteur initial (propriétaire(s) bénéficiaire(s)), les règles suivantes s'appliqueront :

1. L'entente devra contenir une annexe identifiant les immeubles des propriétaires bénéficiaires des travaux lesquels immeubles assujettissent ces propriétaires bénéficiaires au paiement d'une quote-part du coût des travaux et devra indiquer les critères permettant de l'identifier;

2. Tous les propriétaires bénéficiaires des travaux devront participer au paiement des coûts relatifs aux travaux dont ils bénéficient et identifiés à l'entente, et ce, de la façon suivante :

2.1 CONFECTION OU MISE À JOUR D'UN PLAN DIRECTEUR DES INFRASTRUCTURES

Dans le cadre de la **confection ou de la mise à jour d'un plan directeur des infrastructures**, le promoteur assumera les coûts de la confection ou de la mise à jour dudit plan directeur des infrastructures. Tout propriétaire d'un terrain compris dans le périmètre visé par ladite confection ou la mise à jour dudit plan directeur et qui en retire un bénéfice est tenu de rembourser au promoteur initial sa quote-part des coûts encourus, laquelle est établie au prorata de la superficie de son terrain par rapport à la superficie totale des terrains bénéficiant de la confection ou de la mise à jour.

À défaut, pour ce propriétaire bénéficiaire, d'effectuer le remboursement au promoteur initial, la Ville versera à ce dernier les sommes dues selon le mode de calcul établi ci-dessus.

Les sommes ainsi acquittées par la Ville seront alors réclamées au propriétaire bénéficiaire défaillant et devront être payées en totalité. Le paiement intégral de ces sommes à la Ville constitue une condition préalable à la conclusion de toute entente relative au développement du terrain concerné.

2.2 SURDIMENSIONNEMENT DE CONDUITES OU DE SURLARGEUR DE VOIES

Dans le cadre de **surdimensionnement de conduites ou de surlargeur de voies**, la Ville assumera les coûts du surdimensionnement des conduites ainsi que des surlargeurs de voie de circulation, et ce, sous réserve des dispositions de l'entente promoteur à ce sujet.

Tout propriétaire d'un ou de terrains juxtaposés au secteur des travaux ayant fait l'objet d'un surdimensionnement ou d'une surlargeur, et qui en retire un bénéfice, est tenu de rembourser à la Ville les coûts qu'elle a assumés relativement à ce surdimensionnement ou à cette surlargeur, dans la mesure où ceux-ci permettent la desserte adéquate de son ou de ses terrains. Le paiement intégral de ces sommes à la Ville devient une condition préalable à la conclusion de toute entente relative au développement du terrain concerné.

2.3 AMENÉE DES SERVICES OU MISE À NIVEAU DES SERVICES D'AQUEDUC, D'ÉGOUT ET DE VOIRIE ET ÉTUDES NÉCESSAIRES ET SERVANT À DÉTERMINER LA CAPACITÉ DES INFRASTRUCTURES EXISTANTES

2.3.1 AMENÉE DES SERVICES OU MISE À NIVEAU DES SERVICES D'AQUEDUC, D'ÉGOUT ET DE VOIRIE

Dans le cadre de l'**amenée des services ou de la mise à niveau des services** d'aqueduc, d'égout et de voirie et qu'il y a un seul promoteur, les travaux qui en résulteront seront alors réalisés à frais partagés entre la Ville et ledit promoteur, et ce, dans une proportion de 50%-50%.

Si plus d'un promoteur est concerné par l'amenée ou la mise à niveau des services d'aqueduc, d'égout et de voirie afin de desservir plus d'un secteur, les travaux qui en résulteront seront alors réalisés à frais partagés entre la Ville et les promoteurs, et ce, dans des pourcentages qui permettront de les répartir également entre la Ville et tous les promoteurs. (ex : Ville et 2 promoteurs = 1/3 chacun)

Nonobstant toute disposition du présent article, propriétaire d'un ou de terrains juxtaposés au secteur des travaux ayant fait l'objet d'une amenée ou d'une mise à niveau des services d'aqueduc, d'égout et de voirie, et qui en retire un bénéfice, est tenu de rembourser à la Ville sa quote-part des coûts relatif à ces travaux, dans la mesure où ceux-ci permettent la desserte adéquate de son ou de ses terrains. Le paiement intégral de ces sommes à la Ville devient une condition préalable à la conclusion de toute entente relative au développement du terrain concerné. La Ville remboursera le promoteur initial des sommes qui lui sont alors dues.

La Ville s'engage, le cas échéant, à remettre au promoteur initial les sommes perçues à ce titre et dans les proportions nouvellement établies et selon les modalités suivantes :

- Les remises sont effectuées au plus tard soixante (60) jours suivant la réception des sommes par la Ville;
- Les montants remis correspondent exclusivement aux sommes effectivement perçues, sans intérêt, sauf disposition contraire;
- La Ville n'assume aucune obligation de perception diligente ni de garantie quant au recouvrement des sommes auprès des bénéficiaires.

2.3.2 ÉTUDES NÉCESSAIRES ET SERVANT À DÉTERMINER LA CAPACITÉ DES INFRASTRUCTURES EXISTANTES

Dans le cadre de travaux d'amenée des services et de mise à niveau des services, toutes les **études nécessaires et servant à déterminer la capacité des infrastructures existantes** (situées en amont ou en aval, selon le cas), à desservir adéquatement le secteur concerné par la demande seront réalisées par la Ville mais à frais partagés entre celle-ci et le promoteur, selon la même répartition que le coût des travaux et à cette fin les mêmes dispositions du présent **article 2.3** s'appliquent dans le cadre des toutes les études dont il est ici question.

a) Tous les travaux municipaux prévus à l'entente sont visés par le présent article.

b) Aucun permis de lotissement et aucun permis de construction ne sera accordé par l'officier autorisé à délivrer de tels permis, lorsque l'immeuble concerné qui doit faire l'objet du lotissement ou qui doit recevoir la construction projetée est identifié à l'annexe à l'entente prévue au présent article, à moins que son propriétaire n'ait au préalable payé à la municipalité la totalité de sa quote-part ou des sommes dues.

PÉNALITÉS

ARTICLE 11

En cas de défaut du promoteur de compléter, dans les délais convenus à l'entente promoteur, tout ou partie des travaux lui incombant, celui-ci sera tenu de verser à la Ville, à titre de pénalité, une somme équivalente à la totalité des coûts assumés par la Ville en raison de ce retard.

Cette pénalité est exigible de plein droit, sans mise en demeure, et ce, jusqu'à la complétion substantielle des travaux. Le paiement de cette pénalité ne libère en aucun cas le promoteur de son obligation de compléter les travaux conformément aux exigences de l'entente promoteur.

La Ville se réserve également le droit d'exécuter ou de faire exécuter les travaux aux frais du promoteur, conformément aux dispositions de l'entente promoteur.

GARANTIE FINANCIÈRE

ARTICLE 12

Afin de garantir la bonne exécution de toutes et chacune des obligations, le promoteur devra fournir, lors de la signature de la deuxième partie de l'entente, les garanties suivantes, dont le choix, le montant, la forme et le taux sont déterminés dans l'entente promoteur :

a) Une lettre de garantie bancaire irrévocable émise par une institution financière ou compagnie d'assurances dûment autorisée à se faire dans les limites de la province du Québec, payable à l'ordre de la municipalité et encaissable à la suite de l'envoi d'un avis par la municipalité à l'institution financière ou à la compagnie d'assurances de l'existence d'un défaut du promoteur;

b) Un cautionnement d'exécution et un cautionnement des obligations du promoteur pour gages, matériaux et services, tous deux émis par une institution financière ou une compagnie d'assurances dûment autorisée pour émettre une lettre de cautionnement dans les limites de la province du Québec;

INFRACTIONS ET CLAUSE PÉNALE

ARTICLE 13.1

Le conseil autorise de façon générale la directrice du Service de l'urbanisme, des permis et de l'environnement et le directeur général à entreprendre des poursuites pénales contre tout promoteur contrevenant à toute disposition de ce règlement et autorise généralement en conséquence ces personnes à délivrer les constats d'infraction utiles à cette fin.

La direction générale est chargée de l'application du présent règlement.

ARTICLE 13.2

Quiconque contrevient ou permet de contrevenir aux dispositions de ce règlement commet une infraction et est passible :

- D'une amende minimale de 500 $ pour une première infraction si le contrevenant est une personne physique et de 1 000 $ pour une première infraction si le contrevenant est une personne morale;

- D'une amende minimum de 1 000 $ pour une récidive si le contrevenant est une personne physique et d'une amende minimum de 2 000 $ pour une récidive si le contrevenant est une personne morale;

Dans tous les cas, les frais de poursuite sont en sus.

Les délais pour le paiement des amendes et des frais imposés en vertu du présent article, et les conséquences du défaut de payer lesdites amendes et les frais dans les délais prescrits, sont établis conformément au *Code de procédure pénale du Québec* (RLRQ, c. C-25.1);

Si une infraction dure plus d'un jour, l'infraction commise à chacune des journées constitue une infraction distincte et les pénalités édictées pour chacune des infractions peuvent être imposées pour chaque jour que dure l'infraction, conformément au présent article.

ENTRÉE EN VIGUEUR

ARTICLE 14

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

ADOPTÉ À LOUISEVILLE
CE 11e JOUR DU MOIS DE MAI 2026

YVON DESHAIES
MAIRE

MAUDE-ANDRÉE PELLETIER
GREFFIÈRE