



Politique Développement et ouverture de rues publiques

Adoptée le 13 juin 2022

Règlement 2022-469, abrogeant le règlement 2013-242

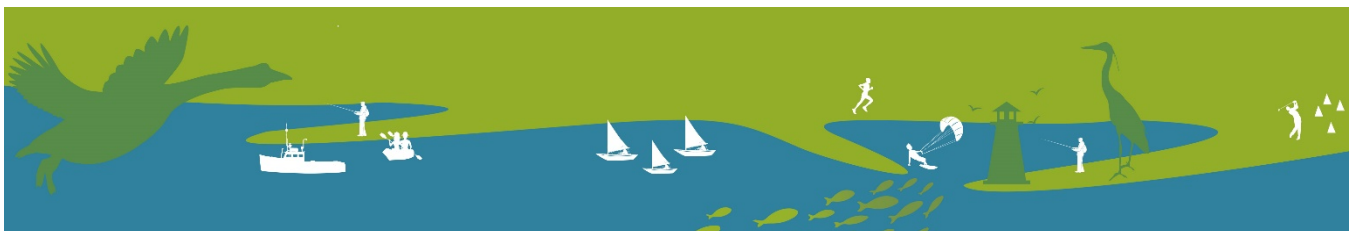


Table des matières

RÈGLEMENT 2022-469.....3

ANNEXE 1 : Politique de développement et d'ouverture de rues publiques.....1

1 Introduction.....1

1.1 Buts de la politique.....1

1.2 Territoire d'application2

1.3 Champs d'application.....2

1.4 Interrelation entre le plan et les règlements d'urbanisme et la politique2

2 Orientations et objectifs2

2.1 Enjeux et préoccupations2

2.2 Orientations et objectifs3

2.3 Procédure.....5

2.3.1 Dépôt de projet.....5

2.3.2 Analyse préliminaire des projets par la Ville5

2.3.3 Demande d'informations supplémentaires.....5

2.3.4 Entente de principe5

2.3.5 Mandats aux professionnels.....5

2.3.6 Analyse finale par la Ville6

2.3.7 Approbation finale par le conseil municipal6

2.3.8 Élaboration et signature du protocole d'entente6

2.3.9 Abandon du projet par le promoteur6

2.4 Protocole d'entente6

2.4.1 Contenu minimal du protocole d'entente.....6

2.4.2 Réalisation et répartition des coûts de construction8

2.4.3 Remboursement au promoteur9

2.4.4 Pénalités.....9

2.4.5 Garantie d'exécution9

2.4.6 Garantie pour salaires, matériaux et services9

2.4.7 Adoption de la politique10

Annexe 2 : Protocole d'entente relatif aux infrastructures municipales.....1

Préambule.....1

1 Objet du contrat.....1

2 Description du projet de développement immobilier résidentiel.....2

Politique : Développement et ouverture de rues publiques

3	Travaux	2
4	Partage de coûts	3
5	Bénéficiaires des travaux.....	3
6	Cession de terrain.....	4
7	Délai de lotissement.....	4
8	Délai de construction résidentielle	4
9	Défaut	4
10	Médiation	4
11	Politique, préambule et annexes	4
12	Condition.....	4

Illustration de la couverture : Anie Cayouette

PROVINCE DE QUÉBEC
MRC AVIGNON
VILLE DE CARLETON-SUR-MER

RÈGLEMENT 2022-469

RÈGLEMENT SUR LES ENTENTES RELATIVES À L'EXÉCUTION DES TRAVAUX MUNICIPAUX PAR DES PROMOTEURS, ABROGEANT LE RÈGLEMENT 2013-242 ET ADOPTANT LA POLITIQUE DE DÉVELOPPEMENT ET D'OUVERTURE DE RUES PUBLIQUES.

- CONSIDÉRANT QUE la Ville de Carleton-sur-Mer est régie par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1);
- CONSIDÉRANT QU' en vertu de l'article 145.21 de cette loi, le conseil peut adopter un règlement pour assujettir la délivrance d'un permis de lotissement ou de construction ou de certificat d'autorisation ou d'occupation à la conclusion d'une entente entre le requérant et la municipalité;
- CONSIDÉRANT QUE la Ville désire encadrer le développement de nouvelles rues par des ententes avec les promoteurs;
- CONSIDÉRANT QUE la Ville souhaite adapter le règlement 2013-469 qui constitue la politique de développement et d'ouverture de rues publiques pour y intégrer de nouveaux éléments répondant aux objectifs de la Ville;
- CONSIDÉRANT QU' un avis de motion du présent règlement a été préalablement donné à la séance ordinaire du conseil municipal qui s'est tenue le 9 mai 2022 et qu'un projet de règlement a été présenté;

POUR CES MOTIFS,

Il est PROPOSÉ par : Madame Denise Leblanc

Et résolu à l'unanimité des conseillers

QUE le règlement 2022-469 soit adopté, statuant et décrétant ce qui suit :

SECTION 1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 : Préambule

Le préambule ci-dessus mentionné fait partie intégrante du présent règlement comme s'il était au long récité.

ARTICLE 2

Le présent règlement 2022-469 abroge et remplace le règlement 2013-242.

ARTICLE 3

Le présent règlement s'applique à toutes les zones.

ARTICLE 4

Le présent règlement s'applique à l'égard de travaux de lotissement, de développement ou de construction de nouvelles rues. Il s'applique également à la continuité de rues déjà existantes, nécessitant la construction d'infrastructures de voirie, d'aqueduc et d'égout.

ARTICLE 5

Un promoteur qui désire réaliser un projet de développement impliquant la construction d'une nouvelle rue ou d'une continuation de rue, avec ou sans réseau d'aqueduc et d'égout, doit, pour se voir octroyer un

Politique : Développement et ouverture de rues publiques

permis, un certificat d'autorisation ou l'autorisation de la Ville, se conformer à la politique de développement et d'ouverture de rues publiques, annexée au présent règlement pour en faire partie intégrante, « ANNEXE 1 ».

ARTICLE 6

Une entente intervenue en vertu du présent règlement doit être conforme à l'annexe 1 (Politique de développement et d'ouverture de rues publiques) ainsi qu'au modèle joint à l'annexe 2, les annexes faisant partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 7 : Entrée en vigueur

Ce présent règlement entre en vigueur et en force à la date de la délivrance du certificat de conformité émis par la MRC Avignon.

Adopté par le conseil municipal de la Ville de Carleton-sur-Mer, le 13 juin 2022.

M. Mathieu Lapointe
Maire

M. Antoine Audet
Directeur général et greffier

ANNEXE 1 : Politique de développement et d'ouverture de rues publiques

1 Introduction

Le territoire de la ville de Carleton-sur-Mer possède des caractéristiques naturelles et environnementales suscitant un attrait au développement d'un milieu de vie enrichissant et exceptionnel.

Dans le but de favoriser un développement harmonieux de son territoire, la Ville s'est dotée d'une réglementation appelant les promoteurs de projets de développements à travailler en étroite collaboration avec elle.

Par ailleurs, un développement non planifié pourrait entraîner des incidences tant sur le plan des finances municipales, des infrastructures et de la sécurité publique que sur le plan de la qualité des services et de la qualité de vie des résidants. L'élaboration de la Politique de développement et d'ouverture de rues publiques constitue un exercice de réflexion visant à comprendre la dynamique actuelle, à se questionner sur les aspirations collectives, à définir une situation souhaitée pour les années à venir et, enfin, à identifier des moyens permettant d'atteindre cette situation souhaitée.

Compte tenu des enjeux d'aménagement et de développement, la Ville veut aider tout promoteur à faire cheminer son projet et, pour ce faire, croit opportun d'adopter une politique de développement et d'ouverture de rues. Cette politique indique, à tout promoteur qui souhaite réaliser un projet de développement ou d'ouverture d'une rue, l'approche qu'il doit adopter pour que son projet soit rapidement et adéquatement traité par la Ville. En effet, la Ville est soucieuse qu'un promoteur évite d'engager des dépenses pour la préparation de plans et devis pour un projet qui n'aurait pas obtenu l'approbation municipale.

À cette fin, la présente politique comporte trois sections :

1. Orientations et objectifs : enjeux et préoccupations de la Ville de Carleton-sur-Mer quant au développement et à l'ouverture de rues publiques, desquels découlent les orientations et objectifs auxquels un projet de développement doit répondre pour être accepté par le conseil municipal.
2. Procédure : Étapes menant à la réalisation d'un développement, de l'ouverture d'une nouvelle rue ou d'un prolongement d'une rue existante.
3. Protocole d'entente : conditions qui doivent être incluses dans un protocole d'entente conclu entre la Ville et un promoteur pour la réalisation d'un développement, de l'ouverture d'une nouvelle rue ou d'un prolongement d'une rue existante.

1.1 Buts de la politique

La politique a pour but de munir la Ville de Carleton-sur-Mer d'un outil urbanistique supplémentaire afin d'orienter et d'encadrer l'expansion urbaine du territoire en fonction de sa capacité à supporter le développement, de la sécurité des aménagements et des usages et afin d'harmoniser la planification des travaux municipaux conduisant à l'ouverture d'une nouvelle rue ou le prolongement d'une rue publique existante.

La politique harmonise aussi à la cohérence entre les actions du conseil municipal, les préoccupations de la collectivité et le développement du territoire, dans une optique d'urbanisme durable.

Finalement, la politique vise à établir les priorités de développement en fonction des orientations et des objectifs d'analyse.

1.2 Territoire d'application

La Politique de développement et d'ouverture de rues publiques s'applique sur l'ensemble du territoire de la ville de Carleton-sur-Mer.

1.3 Champs d'application

La Politique de développement et d'ouverture de rues publiques s'applique aux développements qui nécessitent une ouverture ou un prolongement du réseau routier local, ainsi qu'à tous travaux d'infrastructures municipales.

La Politique de développement et d'ouverture de rues publiques ne s'applique pas aux développements en bordure d'une rue publique existante déjà desservie par les infrastructures d'aqueduc et/ou d'égout.

1.4 Interrelation entre le plan et les règlements d'urbanisme et la politique

La Politique de développement et d'ouverture de rues publiques constitue un complément aux plan et règlements d'urbanisme adoptés par la Ville de Carleton-sur-Mer. En aucun cas la présente politique n'a pour effet de soustraire un promoteur à quelconque règlement municipal.

Tout projet de développement ou d'ouverture de rue doit être conforme aux plan et règlements d'urbanisme de la Ville de Carleton-sur-Mer, ainsi qu'à tout autre règlement applicable.

2 Orientations et objectifs

La présente section expose les enjeux et préoccupations de la Ville de Carleton-sur-Mer quant au développement et à l'ouverture de rues publiques, desquels découlent les orientations et objectifs auxquels un projet de développement doit répondre pour être accepté par le conseil municipal.

2.1 Enjeux et préoccupations

Les enjeux et les préoccupations de la Ville de Carleton-sur-Mer quant au développement et à l'ouverture de rues publiques se résument comme suit :

- un milieu présentant des composantes naturelles exceptionnelles reconnues par l'industrie touristique;
- un milieu de vie de qualité dans un cadre naturel et environnemental diversifié;
- la présence de barachois et de montagnes qui requièrent une préservation, avec un potentiel de mise en valeur;
- un territoire urbain circonscrit en partie par des zones agricoles, une voie ferrée, des montagnes et la baie.
- l'étendue et le nombre de secteurs de développement potentiels nécessitant une planification intégrée afin d'en assurer le bouclage tant du réseau routier que des services d'utilités publiques;
- la topographie du milieu que le développement et le réseau routier doivent intégrer en fonction des critères de sécurité et des infrastructures municipales;
- l'harmonisation des développements et rues futurs à la trame urbaine et au milieu bâti existant;
- la conservation, la protection et la mise en valeur des milieux sensibles, tels les milieux humides et les cours d'eau, dans une optique de développement durable;
- l'écomobilité et le contrôle de l'étalement urbain;
- la saine gestion des finances publiques.

2.2 Orientations et objectifs

Orientation	Objectif
1. Poursuivre l'extension de la trame de rues locales dans une optique d'optimisation et de rentabilisation des équipements et des infrastructures municipales existantes.	<ul style="list-style-type: none">• Gérer l'ensemble résidentiel dans le respect des principes du développement durable.• Prioriser l'établissement résidentiel dans les secteurs déjà desservis par le réseau routier local.• Contrôler le développement du réseau routier local vers les secteurs plus appropriés pour la Ville.• Planifier les nouveaux secteurs de développement en visant une desserte optimale et une circulation routière fluide.• Privilégier l'ouverture de nouvelles rues publiques.• Prioriser le bouclage de rues locales.• Limiter les rues sans issue.• Élaborer une planification globale de chaque grand secteur de développement afin de s'assurer de l'intégration de la trame urbaine résultante.• Promouvoir les ententes entre propriétaires limitrophes pour favoriser le bouclage des rues.
2. Raccorder les nouveaux secteurs de développement aux réseaux municipaux d'aqueduc et d'égout (lorsqu'ils sont présents).	<ul style="list-style-type: none">• Favoriser l'occupation des terrains déjà desservis, totalement ou partiellement.• Prioriser les développements qui peuvent être raccordés aux réseaux municipaux existants, et ce, sans modification de ceux-ci.• Rentabiliser la présence des infrastructures municipales.• Planifier, si nécessaire, la desserte des développements en amont du projet de développement visé, de manière à pouvoir répondre à leurs besoins futurs (exemple : prévoir un surdimensionnement des conduites et en négocier le partage des coûts).• Autoriser le prolongement des services d'aqueduc et d'égout dans les limites de la capacité de desserte des réseaux.• Prévoir le bouclage du réseau d'aqueduc.
3. Promouvoir la conception d'un drainage pluvial soucieux de l'environnement et adapté au milieu.	<ul style="list-style-type: none">• Planifier tout développement sur la base d'une étude de drainage pluvial pour l'ensemble du développement.• Préconiser la construction de tout ouvrage de contrôle des sédiments ou de rétention, si nécessaire, pour l'ensemble du projet (bassin de sédimentation, bassin de rétention des eaux pluviales, etc.).
4. Préserver la qualité du paysage et de l'environnement.	<ul style="list-style-type: none">• Favoriser les développements de moindres impacts sur le couvert forestier et pour lesquels des mesures de conservation des boisés et de revégétalisation sont mises en place.

Orientation	Objectif
5. Assurer la protection des biens et des personnes.	<ul style="list-style-type: none">• Favoriser les développements qui ne dénaturent pas des entités paysagères significatives pour la Ville.• Conserver l'aspect « nature » de la Ville.• Prioriser les développements qui intègrent la topographie du milieu.• Privilégier l'intégration des milieux naturels d'importance ou de qualité au développement urbain.• Planifier tout développement sur la base d'inventaires des composantes naturelles, dont les milieux humides et les espèces rares et menacées.
6. Veiller à la rentabilité des projets sur le plan municipal.	<ul style="list-style-type: none">• Favoriser les développements disposant d'infrastructures qui permettent la desserte du service de protection contre les incendies. Lorsque le réseau d'aqueduc est présent, implanter le service de protection incendie.• Privilégier les secteurs de développement dont les délais d'intervention des services d'urgence sont les plus courts.• Favoriser l'implantation d'un réseau d'éclairage public fonctionnel pour toute nouvelle rue.• Favoriser les projets dont les pentes de rue ne dépassent pas 10 %.
7. Préserver la qualité de vie et la qualité des services présents dans la municipalité pour les générations futures.	<ul style="list-style-type: none">• Favoriser les projets qui répondent aux besoins de la communauté, générant des revenus fiscaux appréciables et dont l'investissement sur les infrastructures correspond à la capacité financière de la Ville.• Favoriser les développements par phases.• Densifier les zones près des générateurs de déplacements.• Privilégier la poursuite d'un développement à la suite de la construction d'au moins 70 % des espaces disponibles de la phase précédente.
8. Veiller au respect de la vision de la Ville en matière de développement urbain.	<ul style="list-style-type: none">• Conserver la qualité de vie du milieu, caractérisé par l'omniprésence de la nature, les paysages ruraux et l'implantation résidentielle.• Planifier les secteurs urbains en intégrant des liens « verts » multifonctionnels (piétonniers et cyclables) aux aménagements existants, qui favorisent la mobilité durable.
8. Veiller au respect de la vision de la Ville en matière de développement urbain.	<ul style="list-style-type: none">• Démontrer le souci de transparence et d'équité de la Ville par rapport à ses décisions.• Exprimer la vision de la Ville aux divers promoteurs en matière de développement.

2.3 Procédure

La présente section expose les étapes que tout promoteur doit suivre afin de faciliter l'étude et l'approbation de son projet.

2.3.1 Dépôt de projet

Un promoteur désirant faire un développement ou l'ouverture d'une rue publique doit déposer son projet à la Ville. Le dépôt doit être fait à l'attention du service de l'urbanisme à l'adresse suivante :

Service de l'urbanisme
Ville de Carleton-sur-Mer, 629, boulevard Perron, Carleton (Québec) G0C 1J0
Téléphone : 418 364-7073, poste 225
Télécopieur : 418 364-6011
Courriel : urbanisme@carletonsurmer.com

Documents et information à fournir lors du dépôt initial du projet :

- nom, adresse et numéro de téléphone du promoteur;
- localisation de la rue ou des rues projetées;
- brève description des travaux;
- esquisse du projet, dessiné par un arpenteur-géomètre, à une échelle permettant de bien visualiser le projet (emprise de rue, topographie, cours d'eau, milieux humides, composantes environnementales ou naturelles importantes ou reconnues, ou toute autre particularité ayant une incidence sur la réalisation du projet);
- tout document nécessaire pour démontrer que le projet respecte les orientations et les objectifs de la présente politique.

2.3.2 Analyse préliminaire des projets par la Ville

Les projets sont d'abord analysés par le comité consultatif d'urbaniste (CCU) en regard de la conformité au plan et aux règlements d'urbanisme en vigueur, ainsi qu'à la présente politique. Lorsque le projet est conforme aux objectifs du plan et aux règlements d'urbanisme en vigueur, ainsi qu'à la présente politique, le CCU doit rendre un avis favorable au projet. Il peut aussi formuler, à l'intention du demandeur et du conseil, les recommandations qu'il juge pertinentes.

Ensuite, les projets sont analysés par le conseil municipal en regard de la conformité à la présente politique et en tenant compte des recommandations du CCU.

2.3.3 Demande d'informations supplémentaires

Le CCU ou le conseil municipal peuvent exiger au promoteur de leur fournir de l'information supplémentaire, nécessaire à la compréhension du projet. Ils peuvent également solliciter une rencontre avec le promoteur.

2.3.4 Entente de principe

À une séance du conseil municipal, ce dernier adopte par résolution une entente de principe pour le ou les projets retenus.

L'entente de principe adoptée par le conseil municipal permet au promoteur de mandater des professionnels afin de fournir à la Ville les documents nécessaires à l'évaluation des coûts et de la faisabilité du projet.

2.3.5 Mandats aux professionnels

Le promoteur mandate les professionnels afin de fournir à la Ville les documents suivants :

- une étude géotechnique du secteur;
- un plan préliminaire des rues projetées en fonction du projet de lotissement et de l'étude géotechnique, selon le secteur à développer assujetti;

Politique : Développement et ouverture de rues publiques

- un plan préliminaire des réseaux d'aqueduc et d'égout sanitaire en fonction du projet de lotissement et de l'étude géotechnique selon le secteur à développer assujéti;
- un plan préliminaire du drainage des eaux de surface montrant les exutoires et les bassins de rétention si requis, en fonction du projet de lotissement proposé;
- un échéancier des travaux. Dans le cas où le projet nécessite plus d'une phase, le demandeur doit présenter les différentes phases ainsi que la séquence de réalisation;
- une description des immobilisations envisagées qui seront générées.

La production de ces documents est aux frais du promoteur et ne garantit pas l'approbation finale du projet par la Ville.

2.3.6 Analyse finale par la Ville

La Ville procède à l'analyse des différents documents fournis par les professionnels et analyse de nouveau le projet en fonction des orientations et des objectifs de la politique.

S'il s'avère que le projet ne respecte pas la présente politique, la Ville peut invalider une décision favorable à un projet de développement.

2.3.7 Approbation finale par le conseil municipal

À une séance du conseil municipal, ce dernier résout qu'un protocole d'entente, conforme au modèle à l'annexe 1, soit conclu pour la réalisation du ou des projets retenus.

2.3.8 Élaboration et signature du protocole d'entente

Les représentants de la Ville rencontrent le promoteur et les professionnels mandatés afin d'établir les termes du protocole d'entente en conformité avec la présente politique et du Règlement sur les ententes relatives à l'exécution des travaux municipaux par des promoteurs.

Des conditions particulières peuvent être exigées par la Ville dans ce protocole d'entente.

Le conseil municipal peut s'adjoindre des experts externes pour l'élaboration du protocole d'entente.

Dans le cas où une entente n'est pas conclue avec un promoteur, la Ville peut invalider une décision favorable à un projet de développement.

Dans le cas de projets de développement comprenant plus d'une phase de réalisation, l'autorisation de construire une phase n'engage d'aucune façon la Ville relativement aux phases subséquentes. Le développeur d'un tel projet de développement doit obtenir un nouveau protocole d'entente pour chacune des nouvelles phases à réaliser conformément à la présente politique.

2.3.9 Abandon du projet par le promoteur

Dans le cas où un promoteur abandonne son projet, il doit signifier à la Ville par écrit qu'il renonce à l'entente établie avec celle-ci. Sur demande de la Ville, le développeur doit confirmer le maintien de son projet dans un délai de trois mois, à défaut de quoi le projet est réputé abandonné.

2.4 Protocole d'entente

Après l'approbation finale du projet par le conseil municipal, le promoteur qui souhaite réaliser son projet de développement doit signer un protocole d'entente conformément à la présente politique. Le protocole d'entente peut contenir, sans être limitatif, le territoire visé, le nombre de logements ciblés, les débits réservés d'égout et d'aqueduc, le surdimensionnement des infrastructures, le partage des coûts, l'échéancier de réalisation, les engagements financiers et toutes autres informations pertinentes.

2.4.1 Contenu minimal du protocole d'entente

- i) Le promoteur doit présenter à la Ville des plans et devis détaillés réalisés par un ingénieur. Ces plans devront être approuvés par la Ville, avant d'être soumis pour l'obtention des autorisations environnementales. Cette

Politique : Développement et ouverture de rues publiques

approbation n'engage pas la responsabilité de la Ville quant à la conformité des plans aux règles de l'art. Les frais relatifs à l'élaboration de ces documents sont à la charge du promoteur.

- ii) Les autorisations environnementales doivent être obtenues avant le début des travaux de construction et de raccordement de l'aqueduc et des égouts au réseau municipal. Ces autorisations, ainsi que tout document se rapportant à la demande de celles-ci, doivent être remises à la Ville avant le début des travaux. Les frais relatifs à l'obtention de ce document, tels que le tarif du ministère du Développement durable, de l'Environnement, de la Faune et des Parcs (MDDEFP) et la préparation du document par un consultant, sont à la charge du promoteur.
- iii) Le promoteur devra obtenir de l'ingénieur une estimation des coûts de construction des infrastructures, l'estimation fournie devant comprendre les coûts totaux et les coûts au mètre linéaire. Cette estimation doit être approuvée par la Ville.
- iv) Aucun travail ne peut débuter avant que la Ville n'ait reçu l'approbation d'un règlement d'emprunt, si un tel règlement est nécessaire pour réaliser les travaux.
- v) Aucune démarche de lotissement relative au projet ne doit être entreprise avant l'approbation de la Ville.
- vi) L'entrepreneur doit fournir à la Ville et au promoteur une preuve d'assurance responsabilité civile d'au moins 2 000 000 \$ avant le début des travaux nommant expressément la Ville et le promoteur comme coassurés.
- vii) Le promoteur doit s'engager à :
 - i) garantir les travaux pour une période minimale de un (1) an après la cession de la rue à la Ville. Si une défaillance est découverte sur les infrastructures d'un segment durant cette période, aucun remboursement ne sera effectué par la Ville avant que la défaillance ne soit corrigée;
 - ii) fournir à la Ville, sans délai, une copie de toute facture, directive de changement, demande d'extra ou de crédit, et décompte progressif. Aucun extra ne sera remboursé par la Ville s'il n'a pas été autorisé par un représentant de celle-ci. Les directives de changement doivent être approuvées par l'ingénieur et un représentant de la Ville pour être jugées valides et remboursables;
 - iii) Aviser la Ville de la tenue de réunions de chantier et permettre aux représentants de la Ville d'y participer.
- viii) Aucuns travaux ne pourront commencer avant que la Ville ne donne son autorisation.
- ix) Les travaux devront s'effectuer par segments déterminés, après autorisation de la Ville. Ces segments devront permettre l'opération et l'entretien du réseau d'aqueduc, d'égout et de la voirie, selon les normes en vigueur.
- x) Des cercles de virage temporaires devront être aménagés à chacune des phases de réalisation du projet.
- xi) Les coûts et frais concernant les infrastructures sont à la charge du promoteur, à moins d'une disposition contraire contenue à la présente Politique, dont par exemple, aux articles 3.1.13, 3.1.14 et 3.2.
 - i) Si les travaux se font en régie par la Ville, le promoteur doit payer à la Ville, avant le début des travaux, le prix estimé pour le segment à construire.
 - ii) Si les travaux sont effectués par un entrepreneur, le promoteur engage l'entrepreneur de son choix et fait effectuer les travaux à ses frais, selon l'ordre des segments entendu avec la Ville. Les travaux doivent être exécutés par un entrepreneur répondant aux exigences légales et réglementaires.
- xii) La surveillance des travaux doit être effectuée par un ingénieur convenu par la Ville et le promoteur.
- xiii) Si des plans ou des travaux doivent être réalisés pour vérifier la faisabilité d'un raccordement entre les infrastructures existantes et la rue projetée, la répartition des coûts devra être négociée entre la Ville et le promoteur.
- xiv) La répartition des coûts relatifs à l'obtention des services, tels que les télécommunications et l'électricité, devra être négociée entre la Ville et le promoteur.
- xv) Après sa construction, le promoteur cèdera la rue à la Ville de Carleton-sur-Mer pour la somme nominale de 1 \$. Le promoteur devra fournir les plans annotés, un décompte progressif et un certificat de conformité, incluant les rapports de surveillance de l'ingénieur.
- xvi) Le nom de la rue sera déterminé par le comité de toponymie de la Ville de Carleton-sur-Mer.

2.4.2 Réalisation et répartition des coûts de construction

Type de travaux	Ville	Promoteur
Travaux relatifs aux infrastructures locales, sauf les trottoirs, l'asphaltage et l'éclairage, et frais incidents s'y rattachant, incluant les frais d'ingénierie (conception et surveillance), de construction d'aqueduc, d'égouts pluviaux et sanitaires, de fondation de la rue, de plans ou travaux nécessaires pour le raccordement aux réseaux actuels. Ces frais sont dits remboursables.	60 %	40 %
Travaux relatifs aux trottoirs, à l'asphaltage, à l'éclairage et aux services de télécommunications et d'électricité	100 %	0 %

La Ville rembourse au promoteur 60 % des frais dits remboursables (travaux relatifs aux infrastructures locales et frais incidents s'y rattachant) et 100 % des frais encourus pour les travaux relatifs aux trottoirs, à l'asphaltage, à l'éclairage et aux services de télécommunications et d'électricité.

Le promoteur assume 40 % des frais dits remboursables.

Lorsque les travaux prévus à l'entente bénéficient à la fois à l'immeuble objet du projet du promoteur (ci-après appelé l'« Immeuble visé ») et à une ou des personnes propriétaire(s) d'immeuble(s) en front des travaux ou autrement susceptible(s) de bénéficier des travaux, autre(s) qu'un Immeuble visé (ci-après appelé(s) « Autre(s) Immeuble(s) bénéficiaire(s) »), l'entente peut contenir une annexe identifiant les Autres Immeubles bénéficiaires. Le(s) propriétaire(s) de(s) Autre(s) Immeuble(s) bénéficiaires doivent payer une part des coûts relatifs aux travaux. À défaut de pouvoir identifier les Autres Immeubles bénéficiaires au moment de la signature de l'entente, l'annexe doit indiquer les critères permettant d'identifier les immeubles des bénéficiaires. La Ville pourra, par résolution, modifier cette annexe pour la tenir à jour et y ajouter tout immeuble de tout bénéficiaire des travaux.

Le cas échéant, le(s) propriétaire(s) de(s) Autre(s) Immeuble(s) bénéficiaires doivent payer à la Ville la part des coûts relatifs aux travaux dont il(s) bénéficie(nt) ou dont il(s) est(sont) susceptible(s) de bénéficier.

La part des coûts relatifs aux travaux que chacun des propriétaires des Autres Immeubles bénéficiaire(s) doit prendre à sa charge est établie en fonction du coût réel des travaux, incluant les frais incidents, mais excluant tous les travaux ou tous les coûts pris en charge par la Ville en vertu de l'entente, et ce, peu importe les catégories de constructions, de terrains, de travaux, d'infrastructures ou d'équipements.

Afin d'établir le coût réel des travaux, le promoteur doit transmettre à la Ville l'ensemble des pièces justificatives, et ce, avant l'acceptation finale des travaux. Ces coûts doivent être vérifiés et approuvés par la Ville.

La part des coûts payable par chacun des propriétaires des Autres Immeubles bénéficiaire(s) est établie, au choix de la Ville, selon l'une des méthodes suivantes :

- en fonction de l'étendue en front de leurs immeubles, en proportion du nombre total de mètres linéaires de l'ensemble des immeubles qui bénéficient des travaux ou qui sont susceptibles d'en bénéficier;
- en fonction de la superficie de leurs immeubles, en proportion du nombre total de mètres carrés de l'ensemble des immeubles qui bénéficient des travaux ou qui sont susceptibles d'en bénéficier ;
- En fonction d'une quote-part répartie à parts égales entre les immeubles existants et potentiels, en proportion de l'ensemble des immeubles qui bénéficient des travaux ou qui sont susceptibles d'en bénéficier.

Cette part des coûts relatifs aux travaux qui est payable par chacun des propriétaires des Autres Immeubles bénéficiaire(s) sera versée en totalité au promoteur par la Ville à la suite de l'acceptation provisoire des travaux.

Ensuite, la Ville est autorisée à percevoir, de chacun des propriétaires des Autres Immeubles bénéficiaire(s), la part des coûts relatifs aux travaux dont ils sont débiteurs, et ce, lorsque ceux-ci demandent, à l'égard de leur immeuble, un permis de lotissement ou de construction ou un certificat d'autorisation ou d'occupation.

À ce moment et pour obtenir le permis ou le certificat demandé, chacun des propriétaires des Autres Immeubles bénéficiaire(s) doit payer à la Ville la part des coûts relative aux travaux qui lui est attribuable et dont il est débiteur, plus les intérêts accumulés depuis la date de réception provisoire des travaux.

2.4.3 Remboursement au promoteur

Les sommes dues au promoteur par la Ville aux termes de l'entente sont payables selon l'avancement des travaux, un certificat de conformité de l'ingénieur pour un segment devant être remis à la Ville avant que celle-ci effectue tout remboursement pour ce segment.

2.4.4 Pénalités

Lorsque le protocole d'entente entre le promoteur et la Ville intervient dans le contexte d'une demande de permis de lotissement, le promoteur doit déposer le plan de lotissement auprès des autorités gouvernementales afin que les lots soient créés officiellement, et ce, au plus tard dans les quinze (15) jours de l'émission du permis de lotissement; à défaut de quoi, le promoteur devra payer à la Ville une pénalité de 1 000 \$ par jour de retard.

Lorsque le promoteur n'achève pas les travaux dans le délai stipulé à l'entente, il doit payer à la Ville une pénalité de 1 000 \$ par jour de retard.

2.4.5 Garantie d'exécution

Le promoteur doit, avant la signature de l'entente, transmettre à la Ville une garantie d'exécution de toute et chacune de ses obligations et la maintenir valide pour toute la durée de l'entente, soit jusqu'à la cession des infrastructures et des équipements municipaux. Cette garantie d'exécution doit être transmise sous l'une des formes suivantes :

- une lettre de garantie bancaire, irrévocable et inconditionnelle, émise par une institution financière dûment autorisée dans les limites de la province de Québec, payable à l'ordre de la Ville et encaissable dans les 15 jours à la suite de la signification d'un avis à l'institution financière de l'existence d'un défaut du promoteur. L'expiration de cette lettre de garantie doit être postérieure à l'acceptation finale des travaux;
- un cautionnement émis par une compagnie légalement habilitée à se porter caution;
- un chèque certifié établi à l'ordre de la Ville;
- toute autre forme de garantie d'exécution jugée équivalente par la Ville.

La garantie d'exécution doit correspondre au montant total (taxes comprises) de la part des coûts relatifs au projet et aux travaux que le promoteur doit prendre à sa charge. Dans le cas d'un cautionnement d'exécution, la caution doit intervenir au plus tard dans les 15 jours de la déclaration de manquement transmise par la Ville.

Lors de la cession des infrastructures, des équipements municipaux et des servitudes requises, la Ville accepte la libération de la garantie d'exécution.

2.4.6 Garantie pour salaires, matériaux et services

Le promoteur doit, avant la signature de l'entente, transmettre à la Ville un cautionnement garantissant à la Ville parfait paiement des salaires, des matériaux et des services, émis par une compagnie légalement habilitée à se porter caution.

Cette garantie doit, notamment mais non limitativement, couvrir au bénéfice de la Ville :

- toute créance qui serait due à un entrepreneur, à un sous-traitant, à un fournisseur ou à un professionnel;
- toute créance qui serait due à une personne, société ou corporation qui a vendu ou loué au promoteur, à un entrepreneur ou à des sous-traitants des services, des matériaux ou du matériel destiné aux travaux prévus à l'entente;
- toute créance qui serait due à un fournisseur de matériaux spécialement préparés pour les travaux prévus à l'entente;
- les cotisations devant être payées aux autorités compétentes, telles que la Commission des normes, de l'équité, de la santé et de la sécurité du travail (CNESST) et la Commission de la construction du Québec (CCQ);
- toute créance qui serait due à un professionnel qui a fourni des services dans le cadre de l'entente.

Politique : Développement et ouverture de rues publiques

Sur présentation de toutes les quittances finales données par les entités énumérées précédemment, la Ville accepte la libération de la garantie pour salaires, matériaux et services.

2.4.7 Adoption de la politique

Cette politique a été adoptée par résolution lors de la séance du conseil municipal de la Ville de Carleton-sur-Mer tenue le 13 juin 2022, à 20 h, à la salle Lavoie–St-Laurent de l'hôtel de ville de Carleton-sur-Mer et par webinaire.

Annexe 2 : Protocole d'entente relatif aux infrastructures municipales

ENTRE : **NOM DU PROMOTEUR, TYPE D'ENTREPRISE** ayant son siège au **ADRESSE**, ici représentée par **NOM, TITRE**, dûment autorisé à agir aux présentes tel qu'il le déclare.

Ci-après nommée le « **Promoteur** »;

ET : **VILLE DE CARLETON-SUR-MER**, corporation légalement constituée, ayant son siège au 629, boulevard Perron, à Carleton-sur-Mer, province de Québec, Canada, G0C 1J0, ici représentée par *** et Monsieur Antoine Audet, directeur général et greffier, aux termes d'une résolution de son conseil en date du *** et portant le numéro ***.

Ci-après nommée la « **Ville** »;

Préambule

ATTENTU QUE le *Règlement 2022-469* été adopté par la Ville le 13 juin 2022.

ATTENDU QUE fait partie intégrante dudit règlement la *Politique de développement et d'ouverture de rues publiques* (la « **Politique** »);

ATTENDU QUE le Promoteur et la Ville désirent travailler en étroite collaboration afin d'assurer un développement harmonieux du territoire de la Ville de Carleton-sur-Mer;

ATTENDU QUE les Parties ont convenu d'une entente pour le développement d'un terrain appartenant au Promoteur et des infrastructures municipales requises, le tout selon les termes et modalités consignées au présent Protocole d'entente.

PAR CONSÉQUENT, LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

1 Objet du contrat

Le présent protocole vise le développement immobilier résidentiel, selon les termes et modalités de la Politique, sur l'immeuble suivant :

DÉSIGNATION

Un immeuble situé dans la ville de Carleton-sur-Mer, dans le district judiciaire de Bonaventure, connu et désigné comme étant le lot numéro *** (***) du CADASTRE DU QUÉBEC, dans la circonscription foncière de BONAVENTURE 2.

Sans bâtisse,

Un immeuble situé dans la ville de Carleton-sur-Mer, dans le district judiciaire de Bonaventure, connu et désigné comme étant le lot numéro *** (***) du CADASTRE DU QUÉBEC, dans la circonscription foncière de BONAVENTURE 2.

Sans bâtisse.

Ci-après collectivement nommés l'« Immeuble ».

2 Description du projet de développement immobilier résidentiel

Le Promoteur s'engage à réaliser un développement immobilier sur l'Immeuble comprenant des [option, si un nombre minimal est convenu : d'au moins **] unités résidentielles **TYPE D'UNITES**;

La description du projet sera telle qu'il appert au plan de projet de lotissement de ***, arpenteur-géomètre, en date du ***, sous le numéro *** de ses minutes (le « **Plan projet de lotissement** »), lequel plan est joint comme Annexe A pour faire partie intégrante du présent protocole.

Toute modification au Plan projet de lotissement, notamment et non limitativement quant au lotissement, devra être approuvée préalablement par écrit par les parties.

3 Travaux

Le Promoteur aura la responsabilité d'accomplir et de défrayer tous les travaux liés aux infrastructures municipales sur l'Immeuble (les « **Travaux** »), dont notamment la construction des rues montrées au Plan projet de lotissement ainsi que les conduites d'aqueduc et d'égouts sanitaire et pluvial, l'éclairage des rues, etc. objets des plans et devis des ingénieurs ***, en date du *** (les « **Plans et devis** »), joints comme Annexe B, et ce, de manière conforme aux Plans et devis, l'échéancier joint comme Annexe C.

[inclure cette disposition si la faisabilité est remise en question] Le Promoteur doit au préalable réaliser les plans et travaux requis pour vérifier la faisabilité d'un raccordement entre les infrastructures existantes et la (ou les) rue(s) projetée(s), le Promoteur devant au préalable faire approuver par écrit les plans et travaux et coûts de ceux-ci. La Ville remboursera au Promoteur [indiquer un chiffre de 0 à 100] ***% des frais liés à de tels plans et travaux, et ce, selon les modalités de remboursement prévues à la Politique.

[inclure cette disposition si des débits réservés sont convenus] Les débits d'égout et d'aqueduc suivant sont réservés au projet de développement sur l'Immeuble :

- Débit d'égout : **
- Débit d'aqueduc: **

[inclure cette disposition si un surdimensionnement est convenu] Il est convenu que les infrastructures visées par le présent Protocole d'entente seront surdimensionnées de la manière suivante : **

Le Promoteur effectuera les Travaux au coût de **** dollars canadiens (**** CAN\$), incluant les frais d'ingénierie, comme prévu à la Politique, en plus des taxes applicables (le « **Coût** »), [ajouter ce qui suit si la répartition sera différente selon certains types de travaux (il est possible de prévoir plusieurs types, il s'agit alors de répéter ce qui suit pour chaque type de travaux: dont *** dollars canadiens (****CAN\$) pour les travaux suivants : **].

Tout dépassement du Coût sera à la charge du Promoteur, à la complète exonération de la Ville, à moins d'une approbation écrite et préalable obtenue conformément à la Politique, auquel cas le Coût sera augmenté en conséquence.

Les Travaux doivent se dérouler selon l'échéancier joint comme Annexe C et ainsi débiter le *** et être complétés, à l'entière satisfaction de la Ville, le ***.

4 Partage de coûts

La Ville remboursera au Promoteur le Coût selon la répartition suivante, selon les modalités de remboursement prévues à la Politique :

Type de travaux [la liste de types de travaux peut être très détaillée ou, au contraire, regrouper plusieurs types de travaux, selon ce qui est convenu]	Part de la Ville [indiquer un chiffre de 0 à 100]	Part du Promoteur [indiquer un chiffre de 0 à 100]
	%	%
	%	%
	%	%
	%	%

5 Bénéficiaires des travaux

Les Travaux bénéficieront à des immeubles autres que ceux montrés au Plan projet de lotissement soit, plus précisément, les immeubles énumérés à l'Annexe D du présent protocole (les « **Immeubles bénéficiaires** »).

Ces Immeubles bénéficiaires sont assujettis au paiement, par les propriétaires de ceux-ci à la Ville, d'une part du Coût.

La part du Coût est établie selon la méthode suivante **[choisir une des méthodes et retirer les deux autres]** :

En fonction de l'étendue en front de leurs immeubles, en proportion du nombre total de mètres linéaires de l'ensemble des immeubles qui bénéficient des travaux ou qui sont susceptibles d'en bénéficier;

En fonction de la superficie de leurs immeubles, en proportion du nombre total de mètres carrés de l'ensemble des immeubles qui bénéficient des travaux ou qui sont susceptibles d'en bénéficier;

En fonction d'une quote-part répartie à parts égales entre les immeubles existants et potentiels, en proportion de l'ensemble des immeubles qui bénéficient des travaux ou qui sont susceptibles d'en bénéficier.

Cette part du Coût sera versée en totalité au Promoteur par la Ville à la suite de l'acceptation provisoire des Travaux.

Dès l'acceptation provisoire des Travaux par la Ville, cette dernière perçoit des propriétaires des Immeubles bénéficiaires la part du Coût dont ils sont débiteurs lorsque ceux-ci demandent, à l'égard de leur immeuble, un permis de lotissement ou de construction ou un certificat d'autorisation ou d'occupation.

À ce moment et pour obtenir le permis ou le certificat demandé, chaque propriétaire d'un des Immeubles bénéficiaires doit payer à la Ville la part du Coût qui est attribuable à son immeuble, plus les intérêts accumulés depuis la date de réception provisoire des travaux.

6 Cession de terrain

Lorsque les Travaux auront été réalisés à l'entière satisfaction de la Ville, le Promoteur cédera à la Ville, moyennant une contrepartie de UN DOLLAR canadien (1,00 CAN\$), les emprises de rues, les espaces de parcs, les sentiers et les infrastructures d'aqueduc et égouts construits sur l'Immeuble.

7 Délai de lotissement

Le Promoteur doit déposer sa demande de permis de lotissement, accompagné du plan final de lotissement de l'Immeuble, de tout autre document et du paiement requis par la réglementation applicable, et ce, au plus tard dans les quinze (15) jours de la signature de la présente entente.

8 Délai de construction résidentielle

Les actes de vente à intervenir entre le Promoteur et tout acquéreur de terrain(s) devront contenir une obligation de l'acquéreur à réaliser la construction d'une résidence à l'intérieur d'un délai de vingt-quatre (24) mois suivant la date de signature de l'acte. Il est expressément convenu entre les parties aux présentes que les termes ci-dessus « construction d'une résidence », signifient que le revêtement de la toiture de la résidence devra être terminé.

9 Défaut

En cas de défaut du Promoteur de respecter ses obligations aux termes du présent protocole et de la Politique, la Ville peut, en plus de tous ses autres droits et recours, incluant la réclamation de la pénalité prévue à la Politique, exercer la garantie d'exécution et la garantie pour salaires, matériaux et services fournis par le Promoteur.

10 Médiation

Les parties conviennent que tout différend relatif à la présente convention ou découlant de son interprétation ou de son application sera soumis à une médiation, devant un médiateur choisi de concert par les parties.

À cet effet, les parties aux présentes s'engagent à participer à au moins une rencontre de médiation.

Si aucune entente n'intervient dans les 60 jours suivant la nomination du médiateur, ce différend sera tranché par voie judiciaire traditionnelle.

11 Politique, préambule et annexes

Les Parties reconnaissent que le préambule et toute annexe joint au protocole et tous les termes et modalités de la Politique qui ne seraient pas spécifiquement reproduits au protocole en font partie intégrante.

12 Condition

Le présent protocole est conditionnel à l'obtention de toutes les autorisations requises du règlement d'emprunt *** et à l'entrée en vigueur de ce règlement.

ET LES PARTIES ONT SIGNÉ

(section signature à ajouter)