



RÈGLEMENT 703

Règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux

ATTENDU que le conseil municipal peut assujettir la délivrance d'un permis de construction, de lotissement ou d'un certificat d'autorisation ou d'occupation à la conclusion d'une entente entre le requérant et la Ville de Farnham 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;

ATTENDU que le conseil municipal peut assujettir la délivrance d'un permis de construction, de lotissement ou d'un certificat d'autorisation ou d'occupation au paiement par le requérant d'une contribution destinée à financer tout ou partie d'une dépense liée à l'ajout, l'agrandissement ou la modification d'infrastructures ou d'équipements municipaux requis pour assurer la prestation accrue de services municipaux découlant de l'intervention visée par la demande de permis ou de certificat;

ATTENDU qu'un avis de motion a dûment été donné à la séance du 7 octobre 2024;

Le conseil municipal décrète ce qui suit :

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1.1.1 Objet

Le présent règlement a pour objet de prescrire les règles et les conditions applicables lorsqu'une personne, physique ou morale, désire exécuter des travaux d'infrastructure en vue de la réalisation de toute nouvelle construction.

Article 1.1.2 Portée du règlement

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent aux personnes physiques comme aux personnes morales, s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Farnham.

Article 1.1.3 Domaine d'application

Est assujettie à la conclusion préalable d'une entente relative à des travaux municipaux, toute personne qui demande la délivrance d'un permis de construction, de lotissement, un certificat d'autorisation ou d'occupation, en lien avec l'une ou l'autre des catégories suivantes :

- a) La réalisation d'un nouveau projet domiciliaire, institutionnel, industriel ou commercial nécessitant l'ouverture de nouvelles rues ou réalisé en projet intégré (Nécessitant la prolongation du réseau d'aqueduc et/ou du réseau d'égout sanitaire et/ou du réseau d'égout pluvial).
- b) La réalisation d'un nouveau projet domiciliaire, institutionnel, industriel ou commercial nécessitant une modification d'opération, un ajout ou une transformation des infrastructures existantes.

Article 1.1.4 Concurrence avec d'autres règlements ou lois

Le fait de se conformer au présent règlement ne soustrait pas le requérant à l'obligation de se conformer à tout autre loi ou règlement applicable en l'espèce.

Article 1.1.5 Adoption article par article

Le conseil municipal déclare, par la présente, qu'il adopte ce règlement article par article, de façon que si un article quelconque de ce règlement venait à être déclaré nul et sans effet par un tribunal, une telle décision n'aurait aucun effet sur les autres articles du règlement.

**SECTION 2
DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES****Article 1.2.1 Interprétation des dispositions**

Lorsque deux normes ou dispositions du présent règlement s'appliquent à un usage, un bâtiment, un terrain ou un autre objet régi par le présent règlement, la norme ou la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.

À moins que le contexte n'indique un sens différent, il est convenu que :

- a) Le singulier comprend le pluriel et vice-versa.
- b) L'emploi du mot "doit" implique l'obligation absolue.
- c) L'emploi du mot "peut" conserve un sens facultatif.
- d) Le mot "quiconque" inclut toute personne physique, morale ou association.

Article 1.2.2 Terminologie

À moins de déclaration contraire expresse ou à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, termes et mots ont le sens et l'application qui leur sont donnés ci-après :

Bénéficiaire

Toute personne, autre que le requérant, identifiée à l'annexe de l'entente préparée en vertu du présent règlement, dont un ou plusieurs immeubles bénéficient de l'ensemble ou d'une partie des travaux faisant l'objet de ladite 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 ou aux immeubles dont elle est propriétaire.

Conseil

Le conseil municipal de la Ville de Farnham.

Entente

Document à l'intérieur duquel est prévu l'ensemble des responsabilités et obligations entre les parties, de même que toutes annexes inhérentes et dûment signées par lesdites parties à l'entente.

Fonctionnaire désigné

Le directeur du Service de planification et d'aménagement du territoire ou le chargé de projets.

Honoraires professionnels

Tous les honoraires et déboursés reliés à l'exécution de services professionnels par un membre d'une coopération professionnelle du Québec et, sans restreindre la généralité de ce qui précède, un ingénieur, un arpenteur-géomètre, un urbaniste, un architecte, un notaire ou un avocat.

Immeuble

Fonds de terre, bâti ou non bâti, constitué d'un ou plusieurs lots contigus appartenant au même propriétaire.

Infrastructures publiques

Ensemble d'éléments structuraux interconnectés, généralement situés à l'intérieur d'emprises municipales. Cet ensemble est composé essentiellement des éléments suivants :

- Réseau d'aqueduc.
- Réseaux d'égout.
- Ouvrages civils (Structure de chaussée, bordure de béton, trottoir, piste cyclable, fossé de chemin, ponceau et tout ouvrage de captage ou de rétention des eaux).
- Réseau d'éclairage public.
- Signalisation
- Installations de filtration et d'épuration des eaux.

Période de garantie

Période minimale de douze mois suivant la date de la réception provisoire des travaux au cours de laquelle le requérant doit voir au maintien de l'intégralité des ouvrages et de leur entretien.

Projet

Un ensemble de terrains, comprenant ceux sur lesquels il est projeté la construction de bâtiments et ceux sur lesquels il est requis la construction de rues ou allées de circulation (Projet intégré) pour permettre l'accès à ces bâtiments ainsi que l'ensemble des activités requises pour la délimitation et l'identification de terrains aux fins de construction de bâtiments et pour la construction de bâtiments sur de tels terrains.

Réception

Constitue la reconnaissance de l'achèvement des travaux la conformité de leur exécution par rapport aux plans et devis et aux règles de l'art.

Réception finale

La réception finale des travaux ne peut se faire que lorsque l'ensemble des travaux prévus au protocole d'entente sont complétés et qu'une période minimale d'une année s'est écoulée depuis la réception provisoire.

Les travaux doivent avoir été exécutés conformément aux plans et devis ainsi qu'aux normes du ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques et tout autre ministère selon le cas.

En plus des ouvrages exigés pour une réception provisoire partielle et la réception provisoire, les ouvrages devant être complétés afin de pouvoir procéder à la réception finale sont les suivants :

- Mise en place de la couche de pavage (Couche d'usure)
- Marquage de la chaussée.

Réception provisoire

La réception provisoire des travaux doit se faire lorsqu'une période maximale d'une année s'est écoulée depuis la réception provisoire partielle des travaux.

Les travaux doivent avoir été exécutés conformément aux plans et devis ainsi qu'aux normes du ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques et tout autre ministère selon le cas.

En plus des ouvrages exigés pour une réception provisoire partielle, les ouvrages devant être complétés afin de pouvoir procéder à la réception provisoire sont minimalement les suivants :

- La décontamination des fondations de la chaussée en pierre concassée.
- Mise en place de la fondation supérieure avant le pavage.
- Mise en place des conduites et des structures (Égout sanitaire, égout pluvial et aqueduc).
- Mise en place des bordures de béton et/ou trottoirs.
- Mise en place de la première couche de pavage.
- L'aménagement de la zone tampon, des espaces verts.
- De la piste multifonctionnelle ou de la piste cyclable (le cas échéant).
- Mise en place du circuit électrique et de l'éclairage.
- La signalisation permanente.

Le requérant doit maintenir l'intégrité des ouvrages et effectuer les travaux correctifs requis pour la totalité de la période de garantie.

Réception provisoire partielle

La réception provisoire des travaux ne peut se faire que lorsque ceux-ci sont suffisamment avancés pour permettre la construction et le raccordement de nouveaux bâtiments.

Les ouvrages devant être complétés afin de pouvoir procéder à la réception provisoire partielle sont minimalement les suivants :

- Ouvrages de drainage de surface (Fossés de chemin, bassins de rétention, stabilisation des talus, etc.).
- Mise en place des fondations de la chaussée en pierre concassée.
- L'installation de la signalisation.

Le requérant doit maintenir l'intégrité des ouvrages et effectuer les travaux correctifs requis pour la totalité de la période de garantie.

Requérant

Toute personne physique ou morale qui a conclu avec la Ville une entente relative à des travaux municipaux en vertu du présent règlement.

Surdimensionnement

Ouvrages de surdimensionnement exigés par la Ville aux travaux d'infrastructures sur le site visé par le projet en vue d'assurer la desserte éventuelle d'autres secteurs. La notion de surdimensionnement ne s'applique pas aux ouvrages de rétention.

Travaux municipaux

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

- a) 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, incluant, sans être limitatif, toutes les étapes intermédiaires dont les travaux de drainage des rues, les fossés, la construction et l'aménagement de ponceaux, la construction de ponts, tous les travaux de réseaux pluviaux et de drainage afin de fournir un débouché pour les eaux vers tout cours d'eau.

- b) Tous les travaux de construction de conduites d'aqueduc ou d'égout, incluant, sans être limitatif, tous les travaux nécessaires au bon fonctionnement de ces réseaux, tels que les postes de pompage, de surpression, d'agrandissement des installations de filtration et/ou d'épuration, de même que l'aménagement de bornes-fontaines.
- c) Sans être limitatif, tous les travaux de construction et d'aménagement de parcs, sentiers piétonniers, berges, pistes ou voies cyclables.
- d) Tout autre infrastructure et équipements municipaux.

Ville

La Ville de Farnham.

CHAPITRE 2 OUVERTURE DE RUE OU ALLÉE DE CIRCULATION (PROJET INTÉGRÉ)

SECTION 1 NÉCESSITÉ DE DÉPOSER UNE DEMANDE D'OUVERTURE DE RUE OU D'ALLÉE DE CIRCULATION (PROJET INTÉGRÉ)

Article 2.1.1 Demande d'ouverture de rue ou d'allée de circulation (Projet intégré)

À l'intérieur des limites du périmètre d'urbanisation, on ne peut procéder à un prolongement des infrastructures publiques, que des réseaux d'égout et/ou d'aqueduc y soient prévus ou non, sans, au préalable, déposer une demande d'ouverture de rue ou d'allée de circulation (Projet intégré).

Sont également requises les autorisations des différents ministères concernés et de la Municipalité régionale de comté de Brome-Missisquoi s'il y a lieu.

Toute demande d'ouverture de rue ou d'allée de circulation (Projet intégré) en zone agricole est prohibée.

Article 2.1.2 Dispositions particulières

Dans le but de structurer le développement de son périmètre d'urbanisation, un recensement des espaces possédant un potentiel d'urbanisation a été effectué. Le potentiel d'urbanisation est déterminé en fonction de la disponibilité des services municipaux sur les sites ou à proximité de ceux-ci.

Ainsi, les espaces répertoriés sont identifiés au schéma d'aménagement et de développement révisé de la Municipalité régionale de comté Brome-Missisquoi sous forme de zones d'aménagement prioritaire et de zones d'aménagement de réserve.

Les zones d'aménagement prioritaire représentent les secteurs présentement desservis ou dont les services municipaux sont à proximité. Les zones d'aménagement de réserve sont les espaces résiduels où les services ne sont pas disponibles.

Par conséquent, aucun projet de développement nécessitant une ouverture de rue ou d'allée de circulation (Projet intégré), incluant les infrastructures d'égout et d'aqueduc ne pourra être planifié dans les zones d'aménagement de réserve, sans avoir obtenu l'autorisation de la Municipalité régionale de comté de Brome-Missisquoi.

SECTION 2 PRÉSENTATION D'UNE DEMANDE D'OUVERTURE DE RUE OU D'ALLÉE DE CIRCULATION (PROJET INTÉGRÉ)

Article 2.2.1 Dispositions générales

Une demande relative à l'ouverture d'une rue ou d'allée de circulation (Projet intégré) doit être transmise au fonctionnaire désigné sur le formulaire fourni à cet effet par la Ville. Ce formulaire doit être signé par le requérant ou par son mandataire autorisé et être accompagné des renseignements et documents exigés au présent règlement.

Le requérant a la responsabilité de vérifier, auprès du fonctionnaire désigné, les exigences reliées à sa demande.

Le requérant ne peut modifier les plans et devis déjà approuvés sans l'obtention d'une nouvelle autorisation émise conformément à la procédure du présent règlement. Dans un tel cas, les frais à encourir sont ceux exigibles pour une nouvelle demande, conformément aux tarifs du *Règlement sur les permis et certificats*.

Article 2.2.2 Contenu de la demande

Tout requérant doit fournir avec sa demande d'ouverture de rue ou d'allée de circulation (Projet intégré), en plus de tout autre document requis par une autre loi ou règlement applicable à ou par la Ville, les documents suivants :

- a) Un plan indiquant ses intentions de développement sur l'ensemble du ou des immeubles lui appartenant et pour lequel ou lesquels le requérant demande un permis avec le type de construction et l'usage projeté, le nombre d'unités de construction projeté et la valeur totale de celles-ci. S'il y a un ou des immeubles vacants contigus aux immeubles lui appartenant, le requérant devra présenter un plan d'ensemble tenant compte de ces terrains contigus.
- b) Un plan de projet de lotissement conforme à la réglementation municipale en vigueur montrant les rues ou les allées de circulation (Projet intégré) projetées ainsi que les mesures de l'ensemble des lots prévus au projet. Le plan doit être réalisé et signé par un arpenteur-géomètre.
- c) Une résolution dûment adoptée par son conseil d'administration (Dans le cas d'une personne morale) l'autorisant à déposer une telle demande auprès de la Ville.
- d) Le paiement de la totalité des frais relatifs au dépôt de la demande.

Article 2.2.3 Tarifs

Les tarifs pour l'étude d'une demande de permis relative à une ouverture de rue ou d'allée de circulation (Projet intégré) sont exigibles au moment de la présentation de la demande et sont calculés selon les tarifs énumérés au *Règlement sur les permis et certificats*.

Aucune demande ne sera étudiée si les frais n'ont pas entièrement été payés.

SECTION 3 ÉTUDE DE LA DEMANDE D'OUVERTURE DE RUE OU D'ALLÉE DE CIRCULATION (PROJET INTÉGRÉ)

Article 2.3.1 Dispositions générales

Sur réception d'une demande d'ouverture de rue ou d'allée de circulation (Projet intégré), le fonctionnaire désigné doit :

- a) S'assurer que le dossier de la demande est complet ou voir à ce qu'il soit complété s'il y a lieu.

- b) Exiger tout autre renseignement ou document nécessaire pour une complète compréhension de la demande et pour s'assurer du respect des dispositions des règlements pertinents.
- c) Suspendre l'analyse de la demande jusqu'à ce que tous les renseignements et documents nécessaires soient fournis.

Article 2.3.2 Validation technique et financière

Lorsque la validation urbanistique et environnementale est complétée et positive, si le requérant décide de poursuivre la réalisation de son projet de développement, il doit signifier par écrit son intention au fonctionnaire désigné pour engager la validation technique et financière.

Le requérant doit identifier dans cette demande la firme de génie conseil qu'il mandate afin de procéder à l'évaluation des incidences techniques et financières découlant de la réalisation du projet domiciliaire. Les frais relatifs à cette évaluation sont à la charge du requérant.

2.3.2.1 La validation technique doit traiter au minimum des éléments suivants :

- L'évaluation des incidences techniques du projet incluant la conformité aux plans directeurs d'infrastructures municipaux, l'examen de la capacité des réseaux municipaux existants en regard de l'approvisionnement en eau potable, de la capacité de capter les eaux pluviales et de gérer l'égouttement du site ainsi que celui des terrains riverains aux limites du projet afin de ne leur causer aucun inconvénient, de la capacité d'intercepter les eaux usées et de les traiter.
- L'évaluation des incidences des travaux de desserte et d'implantation des utilités publiques.
- L'évaluation environnementale incluant les milieux humides et les secteurs de contrainte sur le site et sur l'environnement immédiat à ce dernier, l'égouttement projeté du site et des terrains riverains aux limites du projet et les recommandations appropriées.
- L'évaluation des parcs et espaces verts, leur localisation dans le plan d'ensemble, ainsi que les modes de financement de ces derniers.

2.3.2.2 La validation financière doit traiter au minimum des éléments suivants :

- L'évaluation du coût de construction et des alternatives du projet y incluant selon le cas, les frais de conception de plans et de devis, les frais de surveillance, les frais de laboratoire, les frais de surveillance municipale et les autres frais contingents.
- Une analyse de rentabilité fiscale pour éclairer sa décision en fonction de la valeur de l'enrichissement foncier découlant du projet (Exemple : montant devant être alloué pour l'entretien et la réparation des ouvrages qui seront cédés à la Ville versus les gains financiers à percevoir par la Ville grâce à ce projet).
- S'il y a lieu, les coûts estimés de la mise à niveau des infrastructures hors-site afin de permettre le projet.

Article 2.3.3 Dispositions particulières

Le fonctionnaire désigné peut exiger du requérant qu'il apporte au projet et au plan-projet de lotissement toute modification nécessaire pour en assurer la conformité à la réglementation applicable. Le fonctionnaire désigné peut également exiger que le requérant ajoute toute information requise pour l'élaboration de plans et devis des travaux projetés.

Article 2.3.4 Préapprobation

Les éléments de la validation technique et financière sont transmis au directeur général de la Ville pour préapprobation avant présentation au Comité consultatif d'urbanisme.

Conformément aux dispositions du présent règlement, dans le cas d'une implication financière municipale, un rapport est transmis au conseil qui décidera s'il entend poursuivre le projet en tenant compte des données financières.

Une décision motivée sera transmise au requérant par le fonctionnaire désigné quant à la faisabilité technique et financière du projet.

Article 2.3.5 Recommandations

À la suite de l'étude du projet par les différents Services concernés, le Comité consultatif d'urbanisme soumet ses recommandations au conseil. Les vérifications suivantes devront avoir été effectuées préalablement à la présentation au Comité consultatif d'urbanisme :

- a) La conformité du projet aux lois et règlements en vigueur sur le territoire de la Ville.
- b) La conformité au plan directeur d'extension des réseaux d'égout et d'aqueduc de la Ville.
- c) Que toutes les taxes et redevances dues à la Ville sur les immeubles faisant partie du projet sont acquittées.
- d) Que le plan d'ensemble du projet proposé cadre avec les objectifs contenus au plan d'urbanisme.
- e) Que la répartition des types d'immeuble à l'intérieur du projet cadre avec le *Règlement de zonage*.
- f) Que les constructions proposées à l'intérieur du projet aient été approuvées par le Comité consultatif d'urbanisme.

Article 2.3.6 Réception ou refus d'une demande d'ouverture de rue ou d'allée de circulation (Projet intégré)

Le conseil informe le requérant, par résolution, de sa décision de donner suite ou non à la demande dans un délai de quatre-vingt-dix jours à compter du moment où le dossier de la demande est complet.

Dans l'affirmative, la résolution mentionne que la mise en œuvre du projet est assujettie à la conclusion d'une entente. Cette résolution doit aussi identifier tout signataire désigné par la Ville et demeure valide pour une période de dix-huit mois.

CHAPITRE 3 SERVICES PROFESSIONNELS

SECTION 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 3.1.1 Désignation des professionnels - Plans et devis

Le requérant désigne les professionnels (Ingénieurs, laboratoire, etc.) pour compléter les plans et devis et en paie les honoraires.

Article 3.1.2 Confection des plans et devis

Afin que le requérant et la Ville soient informés de l'ampleur des travaux à réaliser, le requérant fait procéder à la confection des plans et devis, incluant la réalisation de toutes les études préliminaires nécessaires à cette fin. Cette étape est essentielle à la conclusion de l'entente.

Les ingénieurs procèdent à la préparation des plans et devis dont une copie est transmise au requérant et à la Ville.

Les frais engagés par le requérant ne sont, en aucun temps, remboursés par la Ville.

Article 3.1.3 Désignation des professionnels - Surveillance

Le requérant désigne les professionnels (Ingénieurs, laboratoires) pour effectuer la surveillance des travaux ainsi que leur contrôle qualitatif et en paie les honoraires. La Ville doit donner son approbation sur le choix de ces professionnels.

Les frais engagés par le requérant ne sont, en aucun temps, remboursés par la Ville.

Article 3.1.4 Cession des droits et intérêts dans les plans et devis

Le requérant s'engage à céder ses droits et intérêts dans les plans et devis à la Ville.

CHAPITRE 4 ENTENTE RELATIVE AUX TRAVAUX MUNICIPAUX

SECTION 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 4.1.1 Domaine d'application

Est assujettie à la conclusion préalable d'une entente relative aux travaux municipaux entre le requérant et la Ville, la délivrance d'un permis de construction ou de lotissement tel que prévu au *Règlement sur les permis et certificats* de l'une ou l'autre des catégories de terrain, de construction ou de travaux suivantes :

a) Catégories de terrain

Tout terrain qui requiert l'émission d'un permis de lotissement prévu au *Règlement de lotissement*, lorsqu'au moins un des terrains visés par la demande n'est pas adjacent à une rue publique.

b) Catégories de construction

- Toute construction qui requiert l'émission d'un permis de construction prévu au *Règlement de construction*, lorsque le terrain sur lequel la construction est projetée n'est pas adjacent à une rue publique.
- Toute construction qui requiert l'émission d'un permis de construction prévu au *Règlement de construction*, lorsque, en périmètre urbain, les services d'aqueduc et d'égout ne sont pas établis sur la rue en bordure de laquelle la construction faisant l'objet de la demande de permis est projetée ou un règlement décrétant leur installation n'est pas en vigueur.
- Tous travaux municipaux.

Article 4.1.2 Portée de l'entente

Toute entente doit porter sur la réalisation des travaux municipaux. La Ville peut identifier des travaux selon la catégorie de ceux-ci.

Cette entente peut également porter sur des infrastructures et des équipements municipaux, 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.

Article 4.1.3 Pouvoir discrétionnaire

La Ville a la responsabilité d'assurer la planification et le développement de son territoire et, en conséquence, conserve en tout temps l'entière discrétion de décider de l'opportunité de conclure une entente relative aux travaux municipaux visant à desservir un ou plusieurs immeubles ou constructions.

Article 4.1.4 Exception

La Ville se réserve le droit d'être le maître d'œuvre des travaux.

SECTION 2 CONTENU DE L'ENTENTE

Article 4.2.1 Contenu de l'entente

L'entente doit contenir au minimum les éléments ci-après mentionnés. D'autres éléments peuvent s'ajouter selon le projet proposé.

- La désignation des parties.
- La désignation du responsable de l'entente pour chacune des parties.
- La description des travaux et la désignation de la partie responsable de tout ou partie de leur réalisation.
- Le nom des professionnels dont les services seront retenus par le requérant, sur approbation de la Ville et aux frais du requérant, afin d'accomplir les étapes prévues ou nécessaires à l'accomplissement de la présente entente. Sous réserve, quant à l'assumption des frais, des dispositions particulières prévues au présent règlement où la Ville accepte de les assumer.
- La mention que toutes les autorisations gouvernementales ou d'autres instances ont été obtenues.
- La date à laquelle les travaux doivent être complétés, le cas échéant, par le requérant.
- La détermination des coûts relatifs aux travaux à la charge du requérant.
- La pénalité recouvrable du requérant en cas de retard à exécuter les travaux qui lui incombent.
- Les modalités de paiement, le cas échéant, par le requérant des coûts relatifs aux travaux.
- Les modalités de remise, le cas échéant, par la Ville au requérant de la quote-part des coûts relatifs aux travaux payables par un bénéficiaire des travaux. Les modalités de remise de la quote-part doivent prévoir une date limite à laquelle la Ville doit rembourser, le cas échéant, au requérant une quote-part non payée.
- Les garanties financières exigées du requérant.
- Un engagement du requérant de fournir à la Ville, à la fin des travaux, un certificat d'un ingénieur attestant de la conformité de ceux-ci en regard des règlements, normes et règles de l'art applicables aux travaux faisant l'objet de l'entente.
- Les modalités de cession, à titre gratuit, des travaux municipaux à la Ville et des immeubles, le cas échéant et des plans tels que construits.

Article 4.2.2 Calendrier de réalisation

À la suite de l'approbation du projet et de l'émission des certificats d'autorisation requis par le ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques, tout autre ministère ou la Municipalité régionale de comté de Brome-Missisquoi le cas échéant, le requérant doit fournir un calendrier détaillé de réalisation des travaux qu'il doit effectuer. Ce calendrier doit indiquer les différentes étapes du projet et plus particulièrement les étapes suivantes :

- 1) Début des travaux municipaux.
- 2) Date de chacune des étapes des travaux municipaux établie dans un ordre chronologique.
- 3) Si l'intention du requérant 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.

Article 4.2.3 Solidarité

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

SECTION 3 GARANTIE FINANCIÈRE

Article 4.3.1 Garantie financière

Afin de garantir la bonne exécution de toutes et chacune des obligations du requérant, ce dernier devra fournir, lors de la signature de l'entente, l'une des deux garanties suivantes :

- Une lettre de garantie bancaire irrévocable émise par une institution financière dûment autorisée à ce faire dans les limites de la province du Québec, payable à l'ordre de la Ville de Farnham et encaissable à la suite de la signification d'un avis par la Ville à l'institution financière de l'existence d'un défaut du titulaire, d'une valeur de 25 % du coût de réalisation des travaux.
- Un cautionnement d'exécution délivré par une compagnie d'assurances détenant un permis pour opérer une assurance de garantie dans la province du Québec et faisant partie de la liste publiée par l'Inspecteur général des institutions financières, afin de préserver le droit du promoteur de procéder à l'exécution des travaux municipaux et de garantir les obligations de l'entrepreneur pour les salaires, les matériaux et les services, d'une valeur de 25 % du coût de réalisation des travaux.

CHAPITRE 5 PARTAGE DES RESPONSABILITÉS

SECTION 1 COÛTS RELATIFS AUX TRAVAUX

Article 5.1.1 Domaine d'application

Sauf indication contraire, le requérant assume 100 % du coût de la réalisation des travaux municipaux visés à l'entente.

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

- a) Les frais reliés à toutes études environnementales.
- b) Les frais relatifs à la préparation des plans et devis.
- c) Les frais relatifs à la surveillance des travaux.

- d) Les frais relatifs à l'arpentage, au piquetage et aux relevés topographiques.
- e) Les frais relatifs à l'inspection des matériaux, incluant les études de laboratoires et de sol.
- f) Les frais légaux (Avocats et frais professionnels embauchés par le requérant ainsi que par la Ville) ainsi que les avis techniques.
- g) Les frais et honoraires du notaire se rattachant à la préparation, à la signature et à la publicité de tout acte de servitude. Le choix du notaire appartient à la Ville.
- h) Toutes les taxes, incluant les taxes provinciales et fédérales.
- i) Les ouvrages de drainage et d'aménagement de fossés.
- j) Les travaux relatifs à l'aménagement de passages piétonniers.
- k) Les travaux d'infrastructures (Aqueduc, égout sanitaire, égout pluvial, voirie, bordure de rue, pavage, éclairage de rue).
- l) Le raccordement aux services existants.
- m) Câbles et fils.
- n) Tous les autres frais nécessaires à la conception et à la réalisation des travaux municipaux.

Article 5.1.2 Travaux hors-site

À la demande de la Ville, le requérant devra prendre à sa charge les frais suivants :

- a) Les travaux de construction ou de mise à niveau des réseaux existants nécessaires et indispensables à la desserte de l'ensemble du projet.
- b) La Ville peut également exiger le remboursement des coûts engendrés par des travaux municipaux majeurs antérieurs à la date de réalisation du projet tels que, de manière non-limitative, les réseaux électriques, les intercepteurs sanitaires, les postes de pompage, les étangs d'épuration, les conduites de refoulement, etc. Ces travaux auront été planifiés afin de permettre la réalisation du projet et auront été financés par les contribuables.

Article 5.1.3 Exceptions

La Ville peut, à son entière discrétion, décider d'assumer le financement et/ou la réalisation de certains travaux municipaux dans le cadre de la négociation avec le requérant. La participation financière de la Ville et les modalités applicables doivent se retrouver dans le protocole d'entente.

Toute participation financière de la Ville est confirmée par résolution du conseil.

Article 5.1.4 Surdimensionnement

La Ville peut exiger du requérant, lorsqu'elle le juge nécessaire, que ce dernier réalise des travaux de surdimensionnement des équipements projetés.

Lorsque la Ville exige des travaux de surdimensionnement, elle détermine qui en assumera les coûts.

Article 5.1.5 Financement des travaux par la Ville

La Ville peut choisir le mode de financement qui lui convient le mieux pour procéder au paiement des coûts qui lui incombent, que ce soit par une taxe d'amélioration locale, un ou des règlements d'emprunt applicables à l'ensemble de son territoire ou aux seuls propriétaires riverains selon le cas, ou par tout autre moyen qu'elle juge opportun, le tout sujet aux dispositions des lois applicables en la matière et à toutes approbations nécessaires.

Lorsque l'option d'un règlement d'emprunt est choisie par la Ville, sa responsabilité se limite à adopter un tel règlement et à le soumettre aux approbations requises. La Ville n'assume pas de responsabilité en raison de la non-approbation d'un règlement d'emprunt qui l'amène à suspendre ou à ne pas donner suite à une demande qu'elle aurait acceptée, qu'un protocole d'entente ait été conclu ou non.

SECTION 2 COÛTS ATTRIBUABLES AUX BÉNÉFICIAIRES

Article 5.2.1 Partage des coûts relatifs aux travaux

Dans les cas où les travaux faisant l'objet de l'entente ou lorsque le surdimensionnement des infrastructures bénéficie à la fois au requérant et à d'autres immeubles que ceux du requérant, les modalités suivantes s'appliquent :

- Tous les bénéficiaires sont indiqués en annexe de l'entente prévue à cet effet.
- Tous les bénéficiaires devront participer au paiement des coûts relatifs aux travaux dont ils bénéficient.
- La quote-part des travaux payable est perçue par la Ville.

La quote-part payable par le bénéficiaire est établie par la Ville, laquelle décidera parmi l'une des deux options suivantes, soit :

- En fonction du nombre de mètres carrés de l'immeuble de ce bénéficiaire par rapport au nombre total de mètres carrés de l'ensemble des immeubles bénéficiant des travaux, incluant ceux du requérant.
- En fonction du nombre de mètres carrés linéaire de l'immeuble de ce bénéficiaire faisant face aux ouvrages réalisés par rapport au nombre total de mètres carrés linéaire faisant frontage aux ouvrages réalisés des immeubles bénéficiant des travaux, incluant ceux du requérant.

Article 5.2.2 Modalités de versements

La quote-part dont est redevable tout bénéficiaire des travaux est payable en cinq versements annuels égaux équivalents, pour chacun des versements, à 20 % de la quote-part totale établie.

Les sommes perçues par la Ville seront remises au requérant, après déduction des frais de perception, le tout conformément à la loi.

Article 5.2.3 Paiement anticipé

Nonobstant le paragraphe précédent, la quote-part dont est redevable tout bénéficiaire des travaux est dû et exigible suivant la première des éventualités suivantes :

- a) Comme condition préalable à la délivrance d'un permis de construction ou de lotissement ou d'un certificat d'autorisation ou d'occupation demandé par un bénéficiaire des travaux visés.

Aucun permis ou certificat ne sera accordé par la Ville lorsque l'immeuble concerné est identifié à l'annexe de l'entente prévue à cet effet à moins que son propriétaire n'ait au préalable payé à la Ville la totalité de sa quote-part.

- b) Lors du raccordement du terrain à l'une ou l'autre des infrastructures comprises dans les travaux visés.

Aucun permis ou certificat ne sera accordé par la Ville lorsque l'immeuble concerné est identifié à l'annexe de l'entente prévue à cet effet à moins que son propriétaire n'ait au préalable payé à la Ville la totalité de sa quote-part.

Article 5.2.4 Intérêts

Toute quote-part due et exigible impayée à l'expiration d'un délai de trente jours suivant cette échéance porte intérêts au taux établi par le conseil.

SECTION 3 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Article 5.3.1 Pénalités

L'entente devra prévoir qu'en cas de défaut à l'une ou l'autre des obligations prévues à l'entente incombant au requérant, les pénalités pourront être recouvrées du requérant indépendamment de la décision de la Ville de recourir aux garanties financières prévues à l'entente.

Dans le cas d'un projet réalisé en plusieurs phases, l'entente devra prévoir qu'aucune autre entente ne pourra intervenir entre la Ville et le requérant pour toute phase subséquente avant la fin des travaux de la première phase ou de toute autre phase antérieure, le cas échéant.

CHAPITRE 6 RÉCEPTION DES OUVRAGES

SECTION 1 RÉCEPTIONS PROVISOIRES

Article 6.1.1 Réception provisoire

Le requérant peut décider de procéder à la réalisation des travaux de façon séquencée pour obtenir deux réceptions provisoires, tel que défini dans le présent règlement, ou de procéder à la totalité des travaux demandés pour les deux réceptions provisoires et ainsi procéder à une seule réception provisoire.

Article 6.1.2 Essais et inspections

La réception provisoire partielle et/ou la réception provisoire des travaux est demandée par le requérant lorsque les travaux prévus à l'entente sont complétés et ont été exécutés conformément aux plans et devis et selon les règles de l'art. Les travaux ne doivent présenter aucun vice.

Tous les essais et inspections doivent être conformes aux normes du ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques ou de toute autre loi promulguée par les gouvernements fédéral et provincial.

Ces essais et inspections doivent être réalisés en présence des intervenants suivants :

- L'entrepreneur responsable de la réalisation des travaux.
- Le surveillant mandaté au projet.
- Un représentant de la Ville, si nécessaire.

Article 6.1.3 Certificat de réception provisoire

L'inspection pour l'émission du(des) certificat(s) de réception provisoire des ouvrages doit être réalisée en présence des intervenants suivants :

- Le directeur ou le directeur adjoint du Service des travaux publics, le cas échéant.
- Le directeur du Service de planification et d'aménagement du territoire.
- Le chargé de projets de la Ville.
- L'entrepreneur responsable de la réalisation des travaux.
- L'ingénieur mandaté au projet.

Article 6.1.4 Documents requis

Lors de la demande de réception provisoire partielle des travaux, les documents suivants doivent être transmis au fonctionnaire désigné :

- Le décompte des travaux réalisés, signé par l'ingénieur mandaté au projet.
- Le certificat de réception provisoire partielle des travaux, signé par l'ingénieur mandaté au projet.
- Les rapports d'analyse relativement aux essais d'étanchéité (Version provisoire) effectués par une firme spécialisée.
- Le rapport d'analyse d'ovalisation des conduites (Version provisoire) effectué par une firme spécialisée.
- Le rapport d'analyse de la qualité de l'eau du réseau d'aqueduc, effectué par une firme spécialisée.
- Les rapports d'inspection vidéo des conduites d'égouts effectuées, par une firme spécialisée.

Lors de la demande de réception provisoire des travaux, les documents suivants doivent être transmis au fonctionnaire désigné :

- Le décompte des travaux réalisés, signé par l'ingénieur mandaté au projet.
- Le certificat de réception provisoire des travaux, signé par l'ingénieur mandaté au projet.
- Les résultats des essais de laboratoire relativement à la composition des ouvrages civils (Fondation, ouvrages de béton et pavage).

Article 6.1.5 Réception provisoire des travaux

La Ville informe le requérant, par résolution du conseil, de sa décision de donner suite ou non à la (aux) demande(s) de réception provisoire des travaux dans un délai de soixante jours à compter du moment où le dossier de la demande est complet.

Si la demande est refusée, la résolution doit présenter une liste exhaustive des travaux correctifs à exécuter ainsi que le délai dans lequel ils doivent être effectués.

Article 6.1.6 Responsabilité

La(les) réception(s) provisoire(s) des travaux n'a(n'ont) pas pour effet de soustraire le requérant de maintenir l'intégralité des ouvrages et d'effectuer à ses frais les modifications ou travaux correctifs requis pour la totalité de la période de garantie.

Advenant le refus du requérant de procéder aux travaux correctifs, la Ville peut recourir à la garantie prévue au présent règlement pour exécuter les travaux.

Article 6.1.7 Libération de la garantie

Lors de la réception provisoire des travaux, le requérant peut être libéré d'un montant équivalent à 50 % de la garantie bancaire déposée lors de la signature du protocole d'entente.

Une nouvelle garantie devra être déposée au montant du solde restant. Cette garantie devra être respecter les normes inscrites à l'article 4.3.1 et être valide pour toute la période de garantie des travaux.

Article 6.1.8 Émission des permis de construction

Aucun permis de construction ne sera émis pour un terrain visé par une entente conforme au présent règlement si la Ville n'a pas procédé à la réception provisoire partielle des travaux.

Malgré le premier alinéa du présent article, un bâtiment peut être érigé sur une rue ou une allée de circulation (Projet intégré) dont la réception provisoire n'a pas été décrétée. Toutefois, ce bâtiment ne peut être habité avant la réception provisoire.

Article 6.1.9 Déneigement

Si le lot de rue n'appartient pas à la Ville, le déneigement et l'entretien d'hiver de celle-ci est à la charge du requérant, jusqu'à la réception finale.

Toutefois, sur demande écrite du requérant, la Ville peut prendre en charge le déneigement et l'entretien d'hiver. Dans ce cas, la Ville se dégage alors de toute responsabilité quant à d'éventuels dommages causés à la rue.

Le déneigement et entretien d'hiver des allées de circulation (Projet intégré) sont à la charge du requérant.

Article 6.1.10 Balayeuse de rue

Si le lot de rue n'appartient pas à la Ville, le passage, au printemps, d'une balayeuse de rue est à la charge du requérant, jusqu'à la réception finale.

Toutefois, sur demande écrite du requérant, la Ville peut prendre en charge le passage de la balayeuse de rue au printemps. Dans ce cas, la Ville se dégage alors de toute responsabilité quant à d'éventuels dommages causés à la rue.

Le passage de la balayeuse de rue dans les allées de circulation (Projet intégré) est à la charge du requérant.

Article 6.1.11 Circulation d'eau

Entre la réception provisoire et la réception finale, si le réseau d'aqueduc n'est pas bouclé et si nécessaire, la Ville ira faire périodiquement des purges afin de faire circuler l'eau.

SECTION 2 RÉCEPTION FINALE

Article 6.2.1 Dispositions générales

La réception finale des travaux est demandée par le requérant douze mois suivant la date de la réception provisoire des travaux. Les travaux prévus à l'entente doivent avoir été maintenus en bon état et demeurés conformes aux plans et devis. Les travaux ne doivent présenter aucun vice.

Une inspection finale doit être réalisée en présence des intervenants suivants :

- Le directeur ou le directeur adjoint du Service des travaux publics, le cas échéant.
- Le directeur du Service de planification et aménagement du territoire.
- Le chargé de projets.

- L'entrepreneur responsable de la réalisation des travaux.
- L'ingénieur mandaté au projet.

Article 6.2.2 Documents requis

Lors de la demande de réception finale des travaux, les documents suivants doivent être transmis au fonctionnaire désigné :

- La demande de cession complétée et signée par le requérant sur le formulaire fourni à cette fin par la Ville.
- Le certificat de réception finale des travaux, signé par l'ingénieur mandaté au projet.
- Le rapport d'analyse d'ovalisation des conduites (Version finale) effectué par une firme spécialisée.
- Les rapports d'inspection vidéo des conduites d'égouts (Version finale) effectuées par une firme spécialisée.
- Les résultats des essais de laboratoire relativement à la composition des ouvrages civils (Pavage).
- Le décompte du coût réel des travaux prévus au protocole d'entente.
- Les plans tels que construit en version numérique et papier.

Article 6.2.3 Réception finale des travaux

La Ville informe le requérant, par résolution du conseil, de sa décision de donner suite ou non à la demande de réception finale des travaux définis à l'entente dans un délai de soixante jours à compter du moment où le dossier de la demande est complet.

Si la demande est refusée, la résolution doit présenter une liste exhaustive des travaux correctifs à exécuter ainsi que le délai dans lequel ils doivent être effectués.

Article 6.2.4 Cession des ouvrages et des immeubles

Les travaux municipaux réalisés en vertu du présent règlement doivent être cédés à la Ville pour la somme de 1 \$ après leur réception finale, ainsi que les immeubles sur lesquels ils sont construits s'il y a lieu.

Le choix du notaire devant rédiger l'acte de cession sera fait par la Ville, laquelle en assumera les frais.

Si seulement les ouvrages sont cédés, le requérant doit faire préparer, à ses frais, un acte de servitude en faveur de la Ville afin que celle-ci puisse en faire l'entretien, les réparations et le remplacement, le cas échéant.

Article 6.2.5 Libération de la garantie financière

Lors de la réception finale des travaux, la Ville remet au requérant le solde non utilisé de la garantie déposée lors de la réception provisoire.

CHAPITRE 7 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

Article 7.1.1 Personne autorisée à entreprendre des poursuites pénales

Le conseil autorise le fonctionnaire désigné à appliquer le présent règlement, à entreprendre des poursuites pénales contre tout contrevenant à toute disposition du présent règlement et autorise ce dernier à délivrer en conséquence les constats d'infraction utiles à cette fin indiquant la nature de l'infraction reprochée et le montant de l'amende. Les procédures de suivi et d'application pour une infraction émise à la suite de l'émission d'un constat d'infraction pour contravention au présent règlement sont régies par le *Code de procédure pénale du Québec*.

Article 7.1.2 Infractions et peines

Quiconque contrevient à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible des amendes suivantes:

	Personne physique	Personne morale
Première infraction	1 000 \$	2 000 \$
Récidive	2 000 \$	4 000 \$

Dans tous les cas, les frais de la poursuite sont en sus. Ces frais sont établis conformément aux tarifs adoptés en vertu du *Code de procédure pénale du Québec*.

Les délais pour le paiement des amendes et des frais imposés en vertu du présent article ainsi que 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*.

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.

Article 7.1.3 Abrogation

Le présent règlement abroge et remplace le Règlement 658.

Ce remplacement n'affecte pas les permis légalement émis sous l'autorité du règlement ainsi remplacé, ni les droits acquis avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

Dans tous les cas où une personne physique ou morale contrevient, à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, aux règlements, ce remplacement n'a pas pour effet d'annuler cette situation de contravention ou de conférer des droits acquis opposables au présent règlement.

Article 7.1.4 Entrée en vigueur

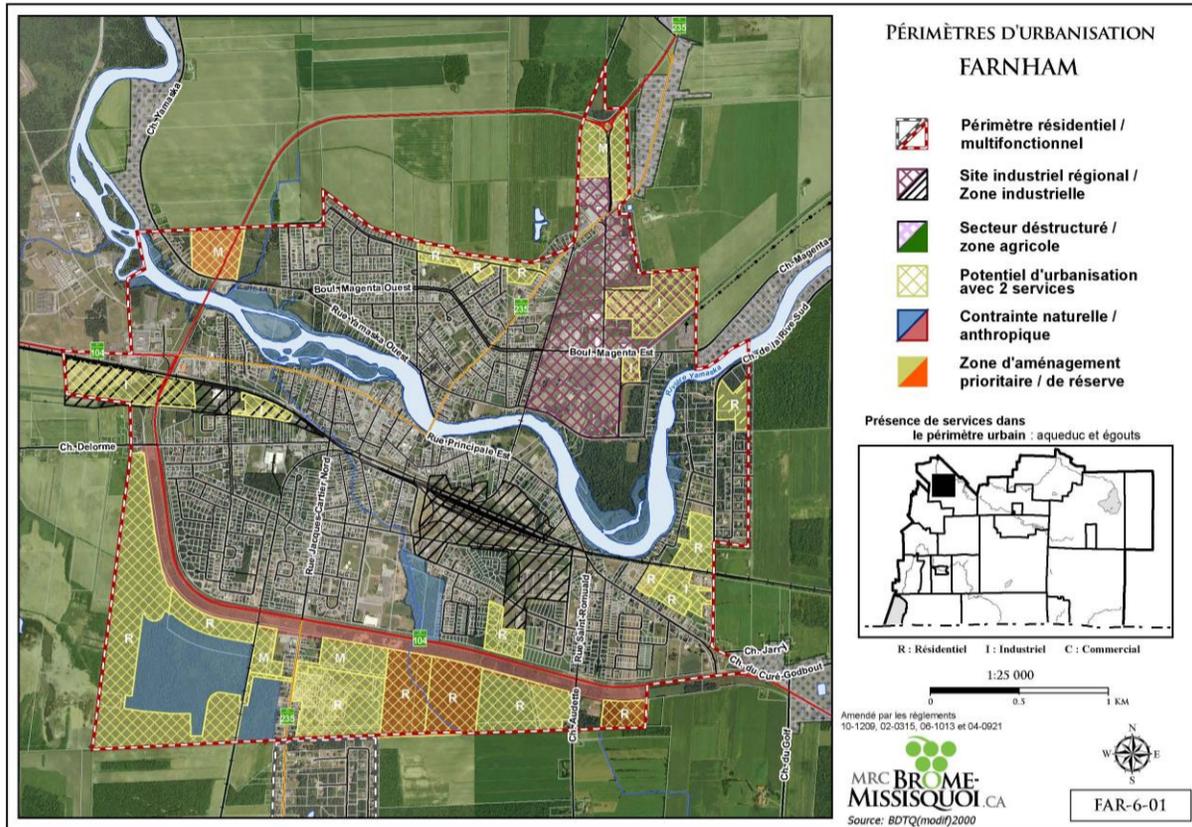
Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

Marielle Benoit, OMA
Directrice générale et greffière

Patrick Melchior
Maire

Annexe A

Zones d'aménagement prioritaire Zones d'aménagement de réserve



CERTIFICAT

Nous, soussignés, certifions que:

1. Le projet de règlement a été adopté par le conseil municipal le 2 décembre 2024.
2. Le projet de règlement a été soumis à une assemblée publique de consultation le 20 janvier 2025.
3. Le règlement a été adopté par le conseil municipal le 20 janvier 2025.

Marielle Benoit, OMA
Directrice générale et greffière

Patrick Melchior
Maire