



ATTENDU QUE le conseil peut assujettir la délivrance d'un permis de construction ou de lotissement ou d'un certificat d'autorisation ou d'occupation à la conclusion d'une entente entre un promoteur et la Ville portant sur la réalisation de travaux municipaux relatifs aux voies de circulation et infrastructures municipales, conformément aux articles 145.21 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1);

ATTENDU QUE le conseil désire faire assumer par le promoteur la totalité des coûts relatifs à ces travaux;

ATTENDU QUE tout projet de développement immobilier peut nécessiter l'installation d'un ou de plusieurs services municipaux;

ATTENDU QU'il est dans l'intérêt de la Ville de réviser les dispositions concernant les ententes sur les travaux municipaux;

ATTENDU QU'un avis de motion du présent règlement a été donné à la séance ordinaire du conseil municipal tenue le 19 juillet 2021 et que le projet de règlement a été déposé à cette même séance;

EN CONSÉQUENCE

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ

QUE le règlement suivant soit adopté.

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

1. OBJET

Le présent règlement a pour objet de soumettre la délivrance d'un permis de construction ou de lotissement ou d'un certificat d'autorisation ou d'occupation à la conclusion préalable d'une entente entre un Titulaire et la Ville, portant sur la réalisation de travaux relatifs aux voies de circulation, aux infrastructures et aux équipements municipaux et sur la prise en charge de ces travaux et du paiement de leurs coûts par le Titulaire.

2. TERMINOLOGIE

À moins que le contexte n'indique un sens différent, dans le présent règlement, les expressions et les mots suivants signifient :



- Acceptation provisoire :** Désigne l'acceptation avec réserve(s) de l'ouvrage par l'ingénieur mandaté par le Titulaire suite à son attestation écrite que les travaux demandés aux documents contractuels sont exécutés et sont prêts pour l'usage auquel ils sont destinés. Une liste de déficiences et de travaux différés, le cas échéant, est alors dressée par l'ingénieur;
- Acceptation définitive :** Désigne l'acceptation sans réserve de l'ouvrage par l'ingénieur mandaté par le Titulaire, suite à son attestation écrite que l'entrepreneur a parachevé tous les travaux et corrigé toutes les déficiences relevées lors de l'acceptation provisoire;
- Ingénieur :** Désigne un ingénieur membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec ou une firme d'ingénieurs-conseils, lequel est mandaté par le Titulaire pour la caractérisation des sols, la conception des plans et devis et la surveillance des travaux et incluant toutes les autres tâches connexes des travaux exécutés par l'entrepreneur conformément aux normes applicables;
- Phase :** Partie des travaux municipaux du projet approuvée par le conseil municipal et déterminée sur le plan concept et les plans d'ingénierie fournis par le Titulaire. L'entente pour la première phase d'un projet doit prévoir le bouclage du réseau d'aqueduc, si applicable;
- Projet :** Désigne l'ensemble des travaux municipaux et autres équipements qui font l'objet de la demande présentée par le Titulaire ou qui sont requis par la Ville dans le cadre du projet;
- Projet conventionnel :** Ensemble de bâtiments d'habitation érigés sur plusieurs terrains se caractérisant par la construction ou la prolongation d'une voie de circulation, sans partie commune;
- Projet intégré résidentiel :** Ensemble de bâtiments d'habitation, sous forme de copropriété divisée au sens du *Code civil du Québec* (L.Q., 1991, c. 64.), érigés sur un même terrain, comprenant des parties privatives ou des parties communes, et se caractérisant par un aménagement
-
-



intégré favorisant la mise en commun de certains espaces extérieurs, services ou équipements tels les allées d'accès, les stationnements, les espaces récréatifs et les espaces verts. Ce type de projet intégré ne vise qu'un usage résidentiel;

Projet intégré commercial, communautaire, industriel et mixte » :

Ensemble caractérisé par l'implantation, sur un même terrain, d'au moins 2 bâtiments principaux, conçus comme un ensemble aménagé en harmonie, fournissant un espace de stationnement hors rue autonome utilisé en commun par les différents établissements, pouvant comprendre ou non d'autres commodités sur le site destinées aux occupants ou à la clientèle, dont la planification et la mise en œuvre sont d'initiative unique, mais dont la gestion et la propriété peuvent être multiples;

Requérant

Toute personne physique ou morale qui présente à la Ville une demande de permis de construction ou de lotissement;

Surveillance :

La surveillance en résidence complète des travaux municipaux assurée par un surveillant de chantier mandaté par la Ville et payé par le Titulaire;

Surveillance municipale :

La surveillance partielle effectuée par la Ville afin de s'assurer que l'entrepreneur respecte les plans et devis et pour s'assurer que le Titulaire ait toujours un surveillant en résidence au chantier. Cette surveillance doit inclure les heures de bureau afférentes à l'analyse, aux directives de changement et toute autres demandes par rapport aux travaux du Titulaire.

Titulaire :

Une personne physique ou morale qui conclut, avec la Ville, une entente sur la réalisation de travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux;

Travaux municipaux :

Tous les travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux destinés à devenir publics, ou pour les projets intégrés, à devenir publics en partie;



Travaux de première étape : Les travaux relatifs aux infrastructures municipales suivantes : le réseau d'aqueduc, le réseau d'égout sanitaire, le réseau d'égout pluvial, le réseau de fossés ou de tranchées drainantes, la fondation de rue en pierre concassée, le drainage de celle-ci ainsi que le drainage requis hors-rue, le déboisement, les ouvrages nécessaires au contrôle de l'érosion des sols, les mesures de mitigation pour la protection de l'environnement préalables à l'exécution des travaux, les ouvrages de rétention, l'enfouissement du réseau d'utilités publiques, l'installation des bases de lampadaires si les fils sont enfouis, la pose de bornes et de repères géodésiques, l'installation de la signalisation, l'installation des éléments de sécurité routière et les réservoirs d'eau enfouis de protection incendie. Les travaux de première étape comprennent également les conduites d'aqueduc, d'égout sanitaire et d'égout pluvial jusqu'à la limite de l'emprise publique et la bouche à clé de branchement;

Travaux de seconde étape : Les travaux relatifs aux infrastructures municipales tels que les bordures de rue, les passages à piétons, la décontamination de la fondation supérieure avant le pavage, la première couche de pavage, le système d'éclairage, les clôtures, les bordures, les trottoirs, l'aménagement de la zone tampon, des espaces verts, des pistes multifonctionnelles et d'ouvrages d'atténuation de bruits, les dalles de casiers postaux, les feux de circulation;

Travaux de troisième étape : Les travaux relatifs aux infrastructures municipales suivantes : la deuxième couche de pavage (couche d'usure) et le marquage sur la chaussée;

Voie de circulation : Signifie tout endroit ou structure affecté à la circulation des véhicules.



CHAPITRE 2 DISPOSITIONS D'APPLICATION ET D'ASSUJETISSEMENT

3. TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à toutes les zones comprises dans le territoire de la ville de Saint-Sauveur.

4. DISCRÉTION DE LA VILLE

La Ville assume la planification et le développement de son territoire et apprécie l'opportunité de conclure une entente, en vertu du présent règlement, portant sur la réalisation de travaux municipaux. À cet effet, le conseil municipal exerce un pouvoir discrétionnaire de décider de l'opportunité de conclure une entente relative aux travaux municipaux selon ce qu'il considère approprié dans l'intérêt public.

Ainsi, le conseil conserve l'entière discrétion de l'acceptation d'un projet impliquant l'ouverture de nouvelles voies de circulation privées ou publiques en fonction de la réglementation d'urbanisme ou des autres réglementations applicables.

Il conserve également, en tout temps, son pouvoir discrétionnaire de municipaliser ou non une voie de circulation et les équipements ou infrastructures. Il se réserve aussi le droit, avant d'accepter toute cession, de demander des travaux supplémentaires, suivant une recommandation du Service des travaux publics et du génie, afin de corriger des déficiences apparues après l'acceptation provisoire.

5. CONDITION À LA RÉALISATION DES TRAVAUX MUNICIPAUX ET À LA DÉLIVRANCE DE L'AUTORISATION

Aucune autorisation de prolongement d'infrastructures, aucun permis de lotissement, aucun permis de construction, ni aucun certificat ne peut être délivré à l'égard d'un projet qui requiert la réalisation de travaux municipaux, à moins que le Requérant n'ait conclu préalablement avec la Ville une entente visée au présent règlement.

Aucun permis de construction ne peut être émis avant :

- 1° la réception provisoire des travaux de première étape;
- 2° la publication de toutes servitudes requises par le présent protocole d'entente;
- 3° la cession pour fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels;
- 4° la prolongation du réseau d'Hydro-Québec.



Toutefois, un seul permis de construction peut être émis pour un immeuble servant de modèle, s'il est non occupé, et ce, pour le projet dans sa globalité, le tout avant la première réception provisoire des travaux de première étape si le projet est développé par parties de phases ou par phases.

6. INFRASTRUCTURES ET ÉQUIPEMENTS VISÉS

Le présent règlement vise tous les travaux relatifs aux infrastructures municipales requis pour l'ouverture d'une voie de circulation ou pour la réalisation des infrastructures dans le cadre d'un projet intégré, tels que le réseau d'aqueduc, les réseaux d'égouts sanitaire et pluvial en incluant toutes les composantes nécessaires à leur fonctionnement.

En plus, doivent être considérés les infrastructures de chaussées, le réseau de drainage, l'éclairage, les branchements en électricité, les aménagements routiers, l'aménagement pour la stabilisation de terrain, l'aménagement pour la protection environnementale, les équipements et réservoirs pour la protection incendie ainsi que les conteneurs semi-enfouis visant l'apport des matières résiduelles.

L'entente peut porter sur des infrastructures, des équipements ou des servitudes, où qu'ils se trouvent, qui sont destinés à desservir non seulement les immeubles visés par le permis de construction ou de lotissement, mais également tout autre immeuble situé sur le territoire de la ville.

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET ADMINISTRATIVES

7. DEMANDE PRÉLIMINAIRE DU REQUÉRANT ET DOCUMENTS REQUIS

Le Requéant qui veut obtenir de la Ville l'autorisation de réaliser des travaux d'infrastructures municipales pour l'ouverture d'une voie de circulation ou pour la réalisation des infrastructures dans le cadre d'un projet intégré doit faire une demande écrite à la Ville en fournissant les documents suivants, au Service de l'urbanisme :

- 1° Les informations pertinentes sur le Requéant;
- 2° Le nom et coordonnées du Requéant; si le requérant est différent du propriétaire, il doit fournir une lettre d'entente ou une procuration;
- 3° Une copie des titres de propriété des immeubles du projet ainsi que de l'ensemble des immeubles affectés directement par les travaux municipaux, établissant clairement que le Titulaire est le propriétaire de ces immeubles ou,



le cas échéant, une copie d'une procuration par laquelle le Requérant est autorisé par le propriétaire à présenter une demande;

- 4° Une description détaillée des travaux à être réalisés;
- 5° Un plan d'ensemble, si le projet est fractionné en plusieurs phases;
- 6° Un plan concept, préparé par un arpenteur-géomètre, sur lequel apparaissent les voies de circulation projetées, les subdivisions des immeubles proposées, (leur destination, les mesures et les superficies), les parcs, les espaces verts, les ouvrages de rétention et leur localisation, les espaces naturels destinés à être cédés à la Ville, la localisation du site réservé aux boîtes postales et aux équipements de gestion des matières résiduelles;

Ce plan doit identifier les servitudes existantes ou requises pour le passage d'installation de transport d'énergie, de transmission des communications, des réseaux d'égout, d'aqueduc ou des ouvrages de drainage;

- 7° Une étude de stabilité des pentes, signée par un ingénieur, démontrant que l'immeuble visé par la demande possède la stabilité ou la capacité portante nécessaire pour la réalisation du projet;
- 8° Une étude de faisabilité sommaire du projet en matière de gestion des eaux de surface doit être réalisée;
- 9° Une démonstration que le projet respecte ou s'engage à respecter en tout point les normes édictées aux règlements adoptés par la Ville, notamment, ceux adoptés en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1) et la *Loi sur la qualité de l'environnement* (RLRQ, c. Q-2) et le *Règlement concernant les normes de construction d'infrastructure*;
- 10° Tout document technique supplémentaire requis pour l'étude de la demande, ainsi que tout autre élément que la Ville juge pertinent à l'étude de sa demande;

Le Requérant, par l'entremise de son ingénieur, prépare et transmet également à la Ville :

- 11° Une prévision budgétaire pour chacune des phases du projet ou pour l'ensemble du projet, dans le cas où celui-ci ne comporte qu'une seule phase;
 - 12° Les plans et devis de génie civil préparés par l'ingénieur;
 - 13° L'ensemble des caractéristiques du projet et des exigences de la Ville pour sa réalisation, incluant toute étude préparatoire.
-
-



Les plans et devis requis doivent être établis par des professionnels. Les versions « émis pour construction » et « plans finaux » doivent porter le sceau de même que la signature du professionnel, qu'il s'agisse de documents reliés à l'arpentage, à l'architecture ou au génie civil.

8. ÉVALUATION DE LA DEMANDE

La demande doit être transmise par le Titulaire au Service de l'urbanisme. En plus de ce dernier, la demande doit être également évaluée par le Service des travaux publics et du génie, le Service de l'environnement et du développement durable ainsi que le Service en sécurité incendie, lesquels transmettent leurs commentaires et recommandations au conseil pour l'approbation de toutes les étapes du projet (projet majeur de lotissement, plan d'ensemble des phases, projet concept, plan des infrastructures, autorisation des consultants pour l'obtention des certificats, la signature de l'entente et la cession des infrastructures et autres équipements).

Au plus tard, 90 jours après avoir reçu une demande complète, la Ville informe le Titulaire, par une résolution du conseil municipal, de sa décision de donner suite ou non à cette demande. Dans l'affirmative, la résolution mentionne que la mise en œuvre du projet de développement est assujettie à la conclusion d'une entente.

9. FRACTIONNEMENT D'UN PROJET EN PHASES

Sur demande du Titulaire et sujet à l'approbation par la Ville, un projet peut être fractionné en différentes phases qui sont exécutées successivement.

Chacune des phases peut faire l'objet d'une entente individuelle avec la Ville, de même les garanties exigées en fonction du présent règlement peuvent être fournies individuellement pour chacune des phases d'un projet.

10. COÛTS ASSUMÉS PAR LE TITULAIRE

Tous les coûts de réalisation du projet sont à la charge du Titulaire, incluant notamment la totalité des coûts réels reliés à la préparation des plans et devis détaillés, la totalité des coûts de construction et, sans limiter la généralité de ce qui précède, les honoraires professionnels et les frais relatifs à l'arpentage, au piquetage, aux relevés topographiques, à la préparation des actes de cession et de servitude ainsi que le plan final.

11. FRAIS DE GESTION

Le Titulaire doit, à la signature de l'entente, fournir à la Ville un chèque certifié à l'ordre de la Ville de Saint-Sauveur couvrant le montant spécifié au *Règlement 474*



décrétant des tarifs d'un bien, d'un service et d'une activité pour l'exercice financier en cours au moment de la signature du protocole.

Le montant est exigé pour l'analyse et le suivi de l'entente et n'est pas remboursable.

12. GARANTIE FINANCIÈRE DE RÉALISATION ET D'EXÉCUTION PAR LE TITULAIRE

Le Titulaire doit garantir à la Ville l'exécution complète et finale des travaux municipaux à la satisfaction de cette dernière ainsi que le paiement à l'entrepreneur ou à toute autre personne à qui le Titulaire a confié l'exécution de tous les travaux municipaux ou une partie de ces derniers.

Le Titulaire doit, à la signature de l'entente, fournir à la Ville une garantie de réalisation et d'exécution de chacune de ses obligations et la maintenir valide pour une période minimale de 12 mois, laquelle doit être renouvelée pour la durée de l'entente et transmise à la Ville dans les 15 jours précédents son échéance.

La garantie d'exécution doit prendre une des formes suivantes :

- 1° Un cautionnement d'exécution émis par une compagnie légalement habilitée à se porter caution;

La garantie d'exécution doit correspondre à un montant de 100 % du coût estimé du total (taxes comprises) des travaux assumés par le promoteur;

- 2° 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 de Saint-Sauveur et encaissable suite à la signification d'un avis à l'institution financière de l'existence d'un défaut du promoteur;

Elle doit indiquer une date d'échéance et peut être modifiée durant l'exécution des travaux municipaux selon les modalités prévues au protocole d'entente;

- 3° Un chèque certifié établi à l'ordre de la Ville de Saint-Sauveur;

- 4° Toute autre forme jugée équivalente par la Ville.

La garantie sous forme de lettre bancaire irrévocable ou de chèque certifié doit correspondre à un montant de 50 % du coût estimé du total (taxes comprises) des travaux assumés par le promoteur.



Dans le cas où un promoteur prévoit un projet en plusieurs phases, toutes les garanties financières doivent être prévues dans un plan d'ensemble et gérées selon chacune des phases.

Conformément à l'acceptation provisoire des travaux prévue à l'article 24.1, un cautionnement d'entretien peut remplacer les garanties de construction données à la Ville.

Le montant prévu à la garantie peut être revu après l'acceptation provisoire des deux premières étapes, selon le montant des travaux restant en fonction de la forme de garantie déposée.

L'ensemble des garanties de réalisation de travaux est libéré à l'acceptation définitive de l'ensemble des travaux.

13. GARANTIE DE PAIEMENT POUR TRAVAUX RÉALISÉS PAR LA VILLE

Dans la mesure où la Ville procède elle-même, en vertu de l'entente, à la réalisation de certains travaux visés par le projet ou prend en charge l'exécution de tels travaux, le Titulaire doit, à la signature de l'entente, fournir à la Ville, une garantie de paiement équivalente à 100 % du coût des travaux à être réalisés par la Ville.

14. GARANTIE POUR LA SURVEILLANCE MUNICIPALE

Le Titulaire doit fournir un chèque certifié d'un montant de 5000 \$. Ce montant est encaissé par la Ville et utilisé comme garantie financière au paiement de la surveillance municipale.

À chaque étape, la Ville transmet une facture avec la comptabilisation de l'ensemble des heures avec le taux horaire du personnel requis pour la surveillance.

Dans les 30 jours de l'émission de cette facture, le Titulaire doit acquitter cette facture. Seule la dernière facture pour la surveillance municipale peut être acquittée par le montant déposé en garantie.

La garantie résiduelle est remise au Titulaire dans les 30 jours de la fin des travaux, sous réserve du paiement des factures.

15. ASSURANCE EN RESPONSABILITÉ CIVILE

Avant le début des travaux municipaux, le Titulaire doit fournir à la Ville une copie certifiée d'une police d'assurance en responsabilité civile d'au moins deux millions de dollars (2 000 000 \$) visant à couvrir la responsabilité civile de l'ensemble des intervenants du chantier. Le Titulaire doit remettre à la Ville un avenant à l'effet que



la Ville est désignée comme assurée nommée dans cette police d'assurance en responsabilité civile.

La police d'assurance doit être valide et conforme pour toute la durée de l'entente.

Un avenant doit spécifier que cette police d'assurance ne peut être modifiée, ni résiliée sans qu'un préavis d'au moins 30 jours à l'avance soit transmis à la Ville, à l'attention du Service du greffe.

Si le Titulaire néglige de maintenir en vigueur l'une des polices d'assurance mentionnées au présent protocole durant la durée de l'entente, la Ville, après avis écrit de 48 heures par courrier recommandé au Titulaire, peut contracter les polices d'assurance de son choix, et ce, aux frais du Titulaire. Tout paiement des primes d'assurance fait par la Ville doit être remboursé par le Titulaire, sur demande, après production des pièces justificatives.

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET PROTOCOLE D'ENTENTE

16. PRÉPARATION DU PROTOCOLE D'ENTENTE

À la suite de l'étude des plans et devis, le conseil municipal peut, dans l'éventualité où il juge cela approprié dans l'intérêt public, autoriser la réalisation des travaux municipaux visés aux plans et devis et la signature d'un protocole d'entente relatif à leur exécution.

Dans un tel cas, le directeur du Service de l'urbanisme, ou son adjoint, transmet au Requérant un projet de protocole d'entente pour l'exécution des travaux municipaux faisant l'objet de sa demande.

Le projet de protocole d'entente est basé sur le protocole d'entente type prévu à l'annexe A pour les « projets conventionnels ». Il est adapté pour les « projets intégrés » du présent règlement. Le conseil municipal peut procéder, à sa discrétion, à des modifications du protocole d'entente type pour la conclusion du protocole d'entente avec le Requérant.

17. CONTENU DE L'ENTENTE

L'entente doit comprendre, obligatoirement, mais non limitativement, les informations suivantes :

- 1° La désignation des parties avec les résolutions d'autorisation de signature pour la Ville et pour toute personne morale;
 - 2° La localisation et la désignation des lots visés par l'entente, soit le ou les lots officiels à la signature de l'entente. Dans l'éventualité où la désignation des
-
-



lots mentionnée dans l'entente était modifiée après la signature de celle-ci, cette nouvelle désignation doit être acheminée à la Ville pour être ajoutée comme faisant partie intégrante de l'entente;

- 3° Si le projet comprend plusieurs phases, l'entente doit détailler, par l'entremise d'un plan d'ensemble, les différentes phases. Ce plan d'ensemble est présenté pour chaque phase du projet;
 - 4° Pour tous les projets intégrés, le texte de la déclaration de copropriété, qu'il entend faire signer aux futurs copropriétaires, qui concerne l'entretien des voies de circulation, l'entretien des accès, l'entretien des éléments d'éclairage, le déneigement, la gestion des matières résiduelles ainsi que l'entretien des aires communes;
 - 5° La description détaillée et l'analyse du projet incluant :
 - a) Les références aux avis, aux analyses et aux caractérisations environnementales;
 - b) Les références aux certificats requis en vertu des articles 22 et 32 de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (RLRQ, c. Q-2);
 - c) Les références aux offres de services pour la conception des plans et devis et pour la surveillance des travaux;
 - d) Les modalités d'exécution et de garantie que les travaux d'entretien et de réparation des voies de circulation et infrastructures soient à la charge du Titulaire jusqu'à leur cession finale à la Ville;
 - e) Les modalités attestant du paiement des honoraires et déboursés professionnels et autres frais reliés aux études préparatoires, aux estimations budgétaires et préliminaires, à la préparation des plans et devis, à la surveillance des travaux et aux tests de qualité et autres travaux accessoires, y incluant le paiement à la Ville de tous les frais pour la surveillance municipale, le cas échéant;
 - f) Les modalités attestant de la surveillance et l'acceptation définitive des travaux par l'ingénieur, de la préparation et de la transmission des plans « tels que construits géoréférencés » et de tous les certificats de conformité requis;
 - 6° La description et le coût détaillé estimé des travaux qui doivent être exécutés;
 - 7° Si le projet comprend plusieurs phases, l'entente doit comprendre une estimation des coûts des différentes phases, malgré que celles-ci puissent faire l'objet d'ententes distinctes;
-
-



- 8° Un échéancier détaillé prévu pour la réalisation de l'ensemble des travaux;
- 9° La description des couvertures d'assurance exigées pour chaque intervenant au projet, incluant le Titulaire, les entrepreneurs, les sous-traitants et les professionnels engagés dans la réalisation du projet;
- 10° Les modalités de relocalisation des infrastructures publiques ou privées existantes, si elles sont en conflit avec les infrastructures projetées;
- 11° Les modalités destinées à la protection de l'environnement par la confection de bassins de rétention;
- 12° La cession à titre gratuit des voies de circulation et des infrastructures selon le type de projet prévu, et défini au présent règlement, ainsi que du paiement par le Titulaire de tous les honoraires professionnels qui s'y rattachent (entre autres le notaire, l'arpenteur-géomètre, l'ingénieur, le biologiste, etc.);
- 13° La contribution aux frais de parcs, terrains de jeux et espaces naturels;
- 14° Les coordonnées des parties pour toutes les communications;
- 15° La référence aux modalités des sanctions et pénalités pour tout défaut du Titulaire prévues;
- 16° La durée de l'entente.

18. DOCUMENTS À FOURNIR LORS DE LA SIGNATURE DE L'ENTENTE

Le Titulaire s'engage à fournir à la signature de l'entente les documents suivants:

- 1° La résolution d'autorisation de signature du Titulaire, pour une personne morale;
- 2° Les titres des immeubles visés par l'entente;
- 3° L'estimation détaillée de l'ensemble des travaux;
- 4° Une copie des offres de services professionnels (plans et devis, étude environnementale, surveillance, mesure d'atténuations environnementales, contrôles qualitatifs, etc.) transmise par le Titulaire;
- 5° Les plans relatifs aux infrastructures, émis et présentés par un ingénieur, signés et scellés. Une copie en format « PDF/a » et une copie en AutoCAD « DWG »;



- 6° Le devis « émis pour construction » en format PDF/a, signé et scellé par l'ingénieur;
- 7° Le plan de déboisement prévu par rapport aux travaux municipaux;
- 8° Les études et caractérisations environnementales rédigées par un biologiste;
- 9° Les études et caractérisations environnementales avec un plan à l'échelle montrant la localisation des milieux naturels assujettis à des mesures de protection tels les cours d'eau, milieux humides, écosystèmes forestiers exceptionnels, préparés par un professionnel compétent en la matière, approuvés par la Ville, aux frais du Promoteur;
- 10° Le certificat d'autorisation émis par le ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques et toute autre autorisation requise par les autorités compétentes (MRC, MTQ, etc.);
- 11° L'échéancier des travaux;
- 12° Toutes les garanties financières et des frais de gestion prévus au présent règlement, y incluant le dépôt d'un chèque couvrant les frais des honoraires pour la surveillance municipale;
- 13° Les certificats d'assurance, de tous les intervenants au projet;
- 14° La copie de la preuve d'inscription et de conformité à la CNESST;
- 15° Tout autre document pertinent à la compréhension et au respect du projet et ayant été demandé par la Ville avant la signature de l'entente.

19. SIGNATURE DE L'ENTENTE

L'entente est signée en deux (2) exemplaires, dont un (1) est remis au Titulaire. Les annexes doivent faire partie intégrante de l'entente.

Le maire, et le greffier ou le greffier adjoint, sont autorisés à signer, pour et au nom de la Ville, tout protocole d'entente après que le conseil y ait adopté une résolution pour laquelle ils y sont autorisés.

20. AVIS DE DÉBUT DES TRAVAUX

L'ingénieur mandaté par le Titulaire pour la réalisation des travaux doit tenir une réunion de démarrage de chantier. Lors de cette réunion, dirigée par l'ingénieur et à laquelle les représentants de la Ville et du Titulaire participent, une autorisation de débiter les travaux de la phase concernée est donnée au Titulaire,



conditionnellement à ce que tous les documents aient été déposés et que les dépôts exigés par la Ville aient été effectués.

21. DURÉE DE L'ENTENTE

L'entente doit également prévoir que la durée des travaux ne doit dépasser un terme de trente-six (36) mois entre la signature et l'acceptation définitive des travaux.

Le Titulaire doit prévoir une période complète de gel entre une première couche de pavage et la seconde.

Dans le cas d'un projet intégré, l'entente doit prévoir que la durée des travaux ne doit dépasser un terme de trente-six (36) mois entre la signature et l'acceptation définitive des travaux.

Nonobstant les alinéas 1 à 3 du présent article, si au cours de la procédure d'octroi des contrats nécessaires à la réalisation des travaux ou si au cours de la réalisation des travaux, il survient des circonstances hors de son contrôle, des difficultés ou des conditions qui peuvent légitimement causer des retards, le Titulaire est tenu d'en aviser immédiatement par écrit la Ville. À ces conditions seulement, la Ville, par résolution du conseil municipal, peut accepter de prolonger les délais fixés par le contrat.

22. MODIFICATION DU PROTOCOLE

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

23. MODIFICATION DES PLANS INITIAUX

Toute modification aux plans et aux devis du projet doit être approuvée par le Service des travaux publics et du génie de la Ville.

Dans le cas de changements majeurs, il doit faire approuver les changements par le conseil municipal. Au plus tard 30 jours après le dépôt d'une demande de modification aux plans et aux devis, la Ville informe le Titulaire de sa décision.

Dans le cas des changements mineurs, qui n'ont que très peu d'impact sur le projet, le Service des travaux publics peut autoriser les modifications, sans autorisation du conseil.



24. ACCEPTATION DES TRAVAUX

24.1 Acceptation provisoire :

Dans les 15 jours de fin des travaux de chacune des étapes, la Ville peut procéder à l'acceptation provisoire des travaux sur recommandation de l'ingénieur mandaté pour la surveillance des travaux et de l'ingénieur de la Ville. Lorsque celle-ci est effectuée, le Titulaire peut diminuer sa garantie bancaire devant couvrir l'entretien et le parachèvement des travaux, le tout représentant cinquante pourcent (50 %) de la valeur des travaux. La garantie est également émise au bénéfice de la Ville sans frais, ni coûts pour cette dernière.

Le Titulaire doit fournir, dans les 60 jours suivant la fin des travaux de chacune des étapes, une attestation de conformité des travaux. Cette attestation, délivrée conformément aux plans et devis, doit être approuvée à la réception définitive des travaux de chacune des étapes.

24.2 Acceptation définitive :

Lorsque tous les travaux de chaque étape et correction identifiés à la liste de déficience sont complétés, et que tous les plans finaux sont authentifiés par l'ingénieur et par tout autre ingénieur ayant effectué des modifications et que les attestations de conformité des travaux sont reçues, la Ville peut, sur recommandation de l'ingénieur mandaté pour la surveillance des travaux et l'ingénieur de la Ville, par résolution, procéder à l'acceptation définitive des travaux.

25. GARANTIE SUITE À L'EXÉCUTION DES TRAVAUX

Le Titulaire est tenu, en faveur de la Ville et pour tous les travaux municipaux qu'il a réalisés, à la garantie prévue au *Code civil du Québec* (L.Q. 1991, c. 64), conjointement et solidairement avec le ou les entrepreneurs qui réalisent les travaux décrits au présent protocole d'entente.

Tous les matériaux doivent être garantis par le Titulaire pour une période d'un an à compter de la date de la réception provisoire pour les travaux de chacune des étapes.

26. DÉFAUTS DE CONSTRUCTION

Le présent règlement exige du Titulaire une garantie minimale, suite à l'acceptation provisoire des travaux, d'un an pour les services souterrains, le terrassement et de deux ans pour les accotements, contre les affaissements, les trottoirs et bordures.



Le Titulaire doit maintenir les travaux effectués en bon état durant la période de garantie.

Le Titulaire doit également fournir une garantie de trois ans contre toute fissure apparaissant sur la chaussée à partir du moment où la couche finale de pavage est en place. Les fissures doivent être scellées conformément en utilisant un traitement reconnu et approuvé par le Service des travaux publics et génie.

27. CONDITIONS DE LIBÉRATION DE LA GARANTIE D'EXÉCUTION DES TRAVAUX

La libération de la garantie d'exécution des travaux au Titulaire est faite de façon progressive selon l'avancement des travaux, tel que défini à l'article 24, conditionnellement à ce que chacune des exigences ci-après mentionnées soient rencontrées, lorsque celui-ci a :

- 1° Reçu l'acceptation provisoire requise par l'ingénieur au dossier et par la Ville;
- 2° Remis une déclaration statutaire confirmant le paiement des fournisseurs, entrepreneurs et professionnels pour chacune des étapes;

et

- 3° Déposé un certificat définitif des coûts des travaux;
- 4° La réception des plans tels que construits.

Pour tous les projets intégrés, la libération de la garantie d'exécution se fait uniquement lors de l'acceptation définitive des travaux et la réception des plans tels que construits.

28. ENTRETIEN DES VOIES DE CIRCULATION ET INFRASTRUCTURES

L'entente prévoit que le Titulaire est responsable de l'entretien des voies de circulation (incluant non limitativement le déneigement, le déglacage, l'abat-poussière, le balayage, etc.) et des infrastructures jusqu'à leur cession finale à la Ville.

Dans le cas d'un projet intégré résidentiel, la déclaration de copropriété doit inclure la responsabilité des copropriétaires pour l'entretien des voies de circulation, l'entretien des accès, l'entretien des éléments d'éclairage, le déneigement, la gestion des matières résiduelles ainsi que l'entretien des aires communes.



Dans le cas d'un projet intégré commercial, communautaire, industriel et mixte, le Titulaire conserve la propriété de toutes les voies de circulation et infrastructures et doit :

- 1° Procéder à l'inspection des conduites d'égout au minimum à chaque période de 5 ans débutant à l'acceptation définitive des travaux et transmettre à la Ville tout rapport témoignant de ces inspections et de leurs résultats;
- 2° Transmettre à la Ville tous les rapports d'analyse de l'eau potable effectués selon les lois et règlements en vigueur;
- 3° Informer, sans délai, la Ville de toutes problématiques pouvant avoir un impact sur la qualité de l'eau potable.

CHAPITRE 5 NORMES POUR LES INFRASTRUCTURES

29. RÈGLEMENT DE NORMES DES INFRASTRUCTURES

L'entente doit prévoir que toutes les normes édictées dans le *Règlement concernant les normes de construction des infrastructures* sont prises en considération par le Titulaire, pour la réalisation des travaux, et sont respectées.

30. RACCORDEMENT AU RÉSEAU EXISTANT

Dans le cas où le réseau d'aqueduc du projet de développement doit se raccorder au réseau existant, une étude d'ingénieur doit démontrer la faisabilité de ce raccordement et les impacts sur ledit réseau du point de vue de la capacité du débit ainsi que du point de vue du surdimensionnement.

31. BOUCLAGE DU RÉSEAU D'AQUEDUC

L'entente doit prévoir le bouclage du réseau d'aqueduc au réseau existant.

Toutefois, advenant que le bouclage du réseau d'aqueduc soit impossible, un système de purge automatique doit être implanté. Également, lorsque le projet est desservi par un réseau d'aqueduc non bouclé le Titulaire doit s'engager à construire, en premier, le ou les bâtiments qui sont occupés à la fin de réseau afin d'assurer la circulation de l'eau potable dans le réseau prévu.

Dans tous les cas où un projet est fractionné en phases, la première phase du projet doit prévoir le bouclage du réseau d'aqueduc ou l'installation d'un système de purge automatique.



32. TRAVAUX DE SURDIMENSIONNEMENT

Si les caractéristiques du projet nécessitent un surdimensionnement des conduits, et que le Titulaire désire effectuer ou faire effectuer lui-même les travaux, ces derniers seront à l'entière charge du Titulaire.

33. CYCLE DE GEL

Les travaux de pavage des voies de circulation ne peuvent être effectués dans la même année que les travaux de première étape. La fondation de voie de circulation doit avoir subi un cycle de gel et dégel avant d'effectuer le pavage.

34. RESPONSABILITÉ DES DOMMAGES ET DE LA GRANULOMÉTRIE

Le Titulaire dégage la Ville de toute responsabilité, non seulement quant aux dommages occasionnés aux infrastructures ou aux hypothèques qui peuvent en résulter, mais également quant à la contamination et la modification de la granulométrie des sols ainsi que le changement du profil des fossés qui pourrait en être occasionné, notamment par l'épandage d'abrasifs hivernaux. Le Titulaire doit procéder, à ses frais, à des analyses granulométriques et aux correctifs qui en découlent, et ce, avant que la surface de roulement finale ne soit pavée.

Il est de la responsabilité du Titulaire de s'assurer d'informer les entrepreneurs ou tout sous-contractant du contenu du présent protocole d'entente et des droits et obligations des parties.

Le Titulaire assume tous les travaux de remplacement de la fondation granulaire contaminée avant la mise en forme finale pour les travaux de seconde phase. Cette étape doit être exécutée sous la supervision d'un laboratoire mandaté par le Titulaire.

L'ingénieur responsable du laboratoire doit produire un rapport final qui doit être remis à la Ville à la fin des travaux de deuxième étape. Ce rapport doit contenir les résultats des analyses et des essais effectués pendant les travaux, les fiches techniques des matériaux ainsi que ses conclusions quant à la conformité des matériaux utilisés. Les essais et analyses doivent être effectués tel que prescrit dans le Cahier des charges et devis généraux (dernière édition).

35. CESSION DES VOIES DE CIRCULATION ET DES INFRASTRUCTURES

Préalablement à toute cession de voies de circulation ou d'infrastructures, les frais de parcs doivent, lorsqu'ils sont exigés en terrains, avoir été transférés à la Ville.



Le promoteur s'engage à céder à la Ville les voies de circulation et infrastructures selon le type de projet, y incluant toutes les servitudes :

- 1° Pour les projets conventionnels, le Titulaire cède à la Ville, à titre gratuit, toutes les voies de circulation, les passages pour piétons et les trottoirs, les parcs ainsi que toutes les infrastructures souterraines, telles les conduites d'aqueduc, les conduites d'égouts sanitaire et pluvial. Le promoteur doit aussi consentir, à titre gratuit, à la Ville, toutes les servitudes requises pour l'entretien des infrastructures, les conteneur semi-enfouis et les réservoirs;
- 2° Pour les projets intégrés résidentiels : le Titulaire cède à la Ville, à titre gratuit, toutes les infrastructures souterraines, telles les conduites d'aqueduc, les conduites d'égouts sanitaires à l'exception des conduites d'égouts pluviaux et des stations de pompage. Le Titulaire doit aussi consentir, à titre gratuit, à la Ville, toutes les servitudes requises pour l'entretien des infrastructures;
- 3° Pour un projet intégré commercial, communautaire, industriel et mixte : le Titulaire conserve la propriété des voies de circulation et de toutes les infrastructures du projet. Toutefois, il s'engage à transmettre à la Ville tous les documents pour l'entretien des infrastructures.

36. FRAIS DE LA CESSION

Tous les coûts inhérents : préparation, signature et publication des actes nécessaires à la cession et/ou des actes de servitudes sont à la charge du Titulaire.

37. OBLIGATIONS PARTICULIÈRES DU TITULAIRE

Si une période de cinq (5) ans s'écoule entre l'acceptation définitive des travaux et la cession des voies de circulation ou des infrastructures, le Titulaire doit mandater tous les professionnels requis afin de faire produire un rapport de conformité de l'ensemble des voies de circulation et infrastructures selon les exigences du *Règlement concernant les normes de construction des infrastructures*, au moment de la cession.

Le Titulaire s'engage, lors de la cession de l'ensemble des voies de circulation ou des infrastructures à la Ville, à ce que les terrains visés soient libres de toute taxe municipale ou scolaire et quittes de tout privilège, hypothèque et autre charge pouvant les grever.

Le Titulaire doit, avant de céder les voies de circulation et infrastructures à la Ville, remettre au Service des travaux publics et génie une déclaration statutaire confirmant le paiement des fournisseurs de matériaux, de la main-d'œuvre, de tout sous-traitant et de la CNESST.



Tant que la voie de circulation reste privée, le Titulaire s'engage à faire inscrire, par le notaire, aux actes de vente des terrains concernés, une clause à l'effet que la voie de circulation est privée et, par conséquent entretenue par le Titulaire.

38. DÉFAUTS

Le Titulaire est considéré en défaut aux termes de l'entente et encourt les sanctions prévues au présent article en plus de celles prévues par les lois en vigueur dans les cas suivants :

- 1° Si le Titulaire ne débute pas l'exécution des travaux municipaux dans le délai mentionné ou omet de les poursuivre avec diligence;
- 2° Si le Titulaire, en temps utile, omet, néglige ou refuse d'obtenir le renouvellement de toute garantie financière exigée en vertu du présent règlement ou de l'entente;
- 3° Si le Titulaire fait une cession de ses biens, est mis en faillite ou en liquidation, devient insolvable, prend avantage de toute loi se rapportant à l'insolvabilité ou à la faillite ou tente de le faire ou si un séquestre ou syndic est nommé à ses biens ou à toute partie de ceux-ci;
- 4° Si le Titulaire est en défaut de remplir l'un ou l'autre des engagements ou conditions de l'entente ou des plans et devis qui l'accompagnent;
- 5° Si le Titulaire ne respecte pas les dispositions du présent règlement et du *Règlement 425-2015 sur les normes de construction des infrastructures*.

Advenant tout défaut du Titulaire à l'une ou quelconque des obligations de l'entente, la Ville peut cumulativement ou alternativement :

- 1° Confisquer la garantie et s'adresser immédiatement et sans autre formalité quelle qu'elle soit, à la caution ou à l'institution financière ayant émis la lettre de garantie bancaire irrévocable et de requérir d'elle le versement immédiat à la Ville de la somme nécessaire pour réaliser ou compléter les travaux selon le contrat accordé par le Titulaire ou selon les soumissions obtenues par la Ville si le contrat n'est pas accordé par le Titulaire;
- 2° Retenir l'émission de tout permis de construction pour un lot desservi ou à desservir par les travaux municipaux visés par l'entente, conformément aux article 145.21 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19);
- 3° Imposer une taxe spéciale sur les lots visés par l'entente afin de couvrir les dépenses engagées par la Ville pour parachever les travaux;



- 4° Exécuter ou faire exécuter les travaux si elle le juge approprié. Elle n'est aucunement responsable envers le Titulaire ou ses ayants droit de son choix de ne pas terminer les travaux, de la conclusion d'une entente avec un autre Titulaire ou de les terminer ou les faire terminer autrement qu'en fonction des plans et devis soumis;
- 5° Entreprendre les procédures auprès de la Cour supérieure afin d'ordonner la cession d'utilisation du sol ou des travaux, la démolition d'une construction et la remise en état du terrain et l'annulation du lotissement, de toute opération cadastrale ou morcellement d'un lot par aliénation, effectuées à l'encontre de ses règlements d'urbanisme ou du présent protocole conformément aux articles 227 et 228 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19);
- 6° Prendre immédiatement une hypothèque légale sur tout lot appartenant au Titulaire.

39. EXONÉRATION

Dans l'éventualité d'un litige entre le Titulaire et l'entrepreneur, ses fournisseurs, mains-d'œuvre et sous-traitants, le Titulaire doit prévoir qu'il tient la Ville indemne de toutes réclamations ou hypothèques qui peuvent en résulter et s'engage explicitement à payer tous les frais de radiations des hypothèques légales, et les frais et honoraires judiciaires pouvant incomber à la Ville en raison de tel litige.

40. CRÉANCE

La Ville ne peut conclure aucune entente relative à des travaux municipaux avec un promoteur, que ce soit une compagnie ou une personne physique, propriétaire de cette compagnie, et qui a une créance envers la Ville.

Les terrains visés par l'entente doivent être libres de toute créance ou d'arriérage de taxes municipales.

41. ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

Les fonctionnaires désignés :

41.1 L'administration et l'application du règlement sont confiées aux fonctionnaires désignés soit :

- Le greffier et directeur du Service juridique ou son adjoint;
 - le directeur du Service de l'urbanisme ou son adjoint;
 - le directeur de l'environnement et du développement durable;
-
-



- le directeur du Service des travaux publics et génie ou le chef de division – Génie et hygiène du milieu;
 - le directeur du Service de sécurité incendie.
- 41.2 Les officiers désignés, ou toute autre personne mandatée par ces derniers, ont les pouvoirs suivants :
- 1° Visiter et examiner, de 7 h à 19 h, toute propriété immobilière pour constater si ce règlement ou tout autre règlement sont respectés;
 - 2° Émettre un avis au Titulaire, à l'occupant ou à leur mandataire prescrivant de corriger une situation qui constitue une infraction à ce règlement;
 - 3° Arrêter les travaux s'il y a infraction;
 - 4° Recommander au conseil municipal de prendre toute mesure nécessaire pour que cesse toute infraction.
- 41.3 Les directeurs de Services sont autorisés à émettre tout constat d'infraction à quiconque contrevient à une ou plusieurs dispositions du présent règlement.



42. INFRACTION

Quiconque contrevient aux dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible d'une amende minimale de cinq cents dollars (500 \$) pour une première infraction et d'une amende minimale de mille dollars (1 000 \$) pour chaque récidive. L'amende maximale qui peut être imposée est de mille dollars (1 000 \$) pour une première infraction et de deux mille dollars (2 000 \$) pour chaque récidive. Dans tous les cas, les frais de poursuite sont en sus.

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

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

43. ABROGATION

Le présent règlement abroge le règlement 248-2009 et toute disposition réglementaire inconciliable avec le présent règlement.

44. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la Loi.

ADOPTÉ À LA SÉANCE ORDINAIRE DU 20 SEPTEMBRE 2020.

(s) Yan Senneville

Yan Senneville
Greffier adjoint

(s) Jacques Gariépy

Jacques Gariépy
Maire



CERTIFICAT D'ATTESTATION DES APPROBATIONS REQUISES

Conformément à l'article 357 de la *Loi sur les cités et villes* (RLRQ, c. C-19), le présent certificat atteste que le *Règlement 530-2021* a reçu toutes les approbations nécessaires à son entrée en vigueur, et ce, selon les dates suivantes :

Avis de motion :	19 juillet 2021
Adoption du projet de règlement :	19 juillet 2021
Adoption du règlement :	20 septembre 2021
Certificat de conformité de la MRC	20 octobre 2021
Entrée en vigueur	20 octobre 2021
Avis public d'entrée en vigueur	27 octobre 2021

EN FOI DE QUOI, ce certificat d'attestation des approbations requises est donné ce 27 octobre 2021.

(s) Yan Senneville

Yan Senneville
Greffier adjoint

(s) Jacques Gariépy

Jacques Gariépy
Maire