

RÈGLEMENT 244

Règlement 244 sur les ententes relatives à des travaux municipaux

CONSIDÉRANT QUE le conseil municipal peut assujettir la délivrance d'un permis de construction ou de lotissement, d'un certificat d'autorisation ou d'occupation à la conclusion d'une entente entre le promoteur et la Ville portant sur la réalisation de travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux ainsi que sur la prise en charge des coûts relatifs à ces travaux, conformément aux articles 145.21 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;

CONSIDÉRANT QU' un projet de développement immobilier peut nécessiter l'installation d'un ou de plusieurs services publics municipaux;

CONSIDÉRANT QUE le Conseil désire exercer un contrôle efficace sur les travaux d'infrastructures municipales sur son territoire;

CONSIDÉRANT QUE le Conseil désire faire assumer par les promoteurs la totalité des coûts relatifs à ces travaux;

CONSIDÉRANT QU' un avis de motion a été donné accompagné du dépôt du projet de règlement lors de la séance du conseil municipal du 19 janvier 2021;

CONSIDÉRANT QU' un appel de commentaires écrits en remplacement d'une assemblée publique de consultation s'est tenu du 10 février au 8 mars 2021 inclusivement;

EN CONSÉQUENCE, le conseil municipal de la Ville de Lorraine décrète ce qui suit :

ARTICLE 1. OBJET DU RÈGLEMENT

Le présent règlement a pour objet d'assujettir la délivrance d'un permis de construction ou de lotissement ou d'un certificat d'autorisation dans le cadre d'un projet de développement résidentiel, commercial, institutionnel ou industriel nécessitant la réalisation de travaux municipaux à la conclusion d'une entente entre la Ville et le promoteur portant sur la réalisation de travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux et sur la prise en charge par le promoteur des coûts relatifs à ces travaux, sauf exceptions.

L'entente doit être conclue conformément aux dispositions du présent règlement.

ARTICLE 2. DÉFINITIONS

À moins de déclaration contraire, expresse ou résultant du contexte de la disposition, les expressions, termes et mots suivants, ont, dans le présent règlement, le sens qui leur est attribué au présent article :

Bénéficiaire hors site : Toute personne dont le nom est inscrit au rôle d'évaluation comme propriétaire d'un immeuble situé ou non à proximité du site du projet ou des travaux et qui bénéficiera de l'ensemble ou d'une partie des travaux faisant l'objet d'une entente conformément au présent règlement, incluant tout surdimensionnement. Le bénéfice est reçu non seulement lorsque la personne utilise réellement le bien ou le service, mais aussi lorsque ce bien ou ce service lui profite ou est susceptible de profiter à l'immeuble dont elle est propriétaire.

Projet : L'ensemble des travaux municipaux et des réalisations nécessaires pour un développement immobilier qui font l'objet de la demande présentée par le promoteur et qui est encadré par une seule entente dûment signée en vertu du présent règlement.

Promoteur : Toute personne physique ou morale, incluant une société, proposant à la Ville un projet de lotissement ou de construction nécessitant des travaux de voirie, des travaux d'aqueduc, des travaux d'égout sanitaire ou l'une ou l'autre de ces catégories de travaux ainsi que tous travaux connexes ou autres travaux municipaux.

Réception provisoire : Réception provisoire des travaux municipaux, accompagnée de conditions exigées par la Ville, incluant le dépôt d'une garantie provisoire valide pour une période d'un (1) an.

Réception définitive : Réception définitive des travaux municipaux, un (1) an suivant la résolution du conseil municipal procédant à la réception provisoire des travaux.

Réseaux techniques urbains : Ensemble des réseaux, souterrains ou aériens, d'énergie (gaz, électricité, vapeur, etc.) et de télécommunication (téléphone, câblodistribution, etc.) et de leurs composantes (câblage, conduites, conduits de massifs, regards, puits d'accès, chambres, etc.), anciennement désigné sous l'appellation « utilité publique ».

Terrain desservi : un terrain adjacent à une rue pourvue des services d'aqueduc, d'égouts pluvial et sanitaire et autres équipements.

Terrain hors site : un terrain qui n'appartient pas au promoteur, adjacent ou non à un terrain de ce dernier et qui est appelé à bénéficier des travaux d'infrastructure.

Travaux municipaux : tous les travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux visés par le présent règlement, soit les travaux d'aqueduc et d'égout sanitaire, de surdimensionnement, de parcs et de voirie.

Travaux d'aqueduc et d'égout sanitaire : Tous les travaux reliés à la construction ou au prolongement de conduites d'aqueduc ou d'égout, incluant les conduites. Tous les travaux nécessaires au bon fonctionnement de ces réseaux tels les postes de pompage, de surpression, des ouvrages de rétention des eaux, de même que l'aménagement de bornes-fontaines.

Travaux de parcs : Tous les travaux d'aménagement des parcs, terrains de jeux et espaces verts, de même que tous liens piétonniers, pistes cyclables, sentiers multifonctionnels ou autres installations récréatives.

Travaux de surdimensionnement : Tous les travaux d'une dimension, d'un gabarit ou d'une capacité plus importants ou en sus des infrastructures ou équipements ordinaires destinés à devenir publics aux fins d'un développement, à l'exception des stations de pompage et des bassins de rétention.

Travaux de voirie : 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, aux bordures, trottoirs, clôtures, à l'engazonnement, incluant toutes les étapes intermédiaires tels les travaux de drainage des rues, les fossés, la construction et l'aménagement de ponceaux, la construction de ponts, de même que les travaux de réseaux pluviaux et de drainage, ainsi que tous les ouvrages de mitigation d'impact tels que les ouvrages de protection sonores ainsi que les travaux d'aménagement de ces différents ouvrages, le tout, en vue de la réalisation de nouvelles constructions.

Service d'utilité publique : les compagnies ou sociétés qui fournissent un service public ou privé tel que le gaz, l'électricité, le téléphone, le câble, etc.

Ville : la Ville de Lorraine.

ARTICLE 3. TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville.

ARTICLE 4. USAGE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à toutes les catégories d'usage.

ARTICLE 5. TRAVAUX ASSUJETTIS

Le présent règlement s'applique à toute construction et à toute opération cadastrale à l'égard desquelles est requise la délivrance d'un permis de construction, d'un permis de lotissement ou d'un certificat d'autorisation, lorsque dans le cadre d'un projet de développement résidentiel, commercial, institutionnel ou industriel, la réalisation de travaux municipaux est requise.

Est assujettie à la conclusion préalable d'une entente relative à des travaux municipaux entre le promoteur et la Ville, la délivrance d'un permis de construction ou de lotissement visant l'une ou l'autre des catégories de terrain ou de construction suivantes :

- a) tout terrain visé par un projet de lotissement et destiné à être, en tout ou en partie, l'assiette de travaux municipaux;
- b) toute construction pour laquelle un permis de construction ne peut être délivré que si des travaux municipaux sont exécutés.

ARTICLE 6. OBJET DE L'ENTENTE

L'entente relative à des travaux municipaux entre le promoteur et la Ville doit porter sur la réalisation de travaux municipaux et prévoir que le partage des coûts relatifs à ces travaux.

L'entente peut porter sur des infrastructures et des équipements, peu importe où ils se trouvent, sur le site du projet ou hors site, qui, sont destinés à desservir non seulement les immeubles visés par les permis, mais également d'autres immeubles sur le territoire de la Ville, par exemple au profit de bénéficiaires hors site.

Sauf dans le cas de travaux de surdimensionnement où la Ville peut prévoir un partage des coûts différents, le promoteur assume cent pour cent (100 %) des coûts réels reliés aux travaux, tant aux études préliminaires, à la préparation des plans et devis pour l'ensemble des travaux prévus aux présentes que pour l'exécution desdits travaux municipaux.

Le promoteur assume également tous les frais de contingence, les honoraires et frais de tous professionnels mandatés par la Ville en lien avec son projet, incluant un ingénieur-conseil pour le compte de la Ville et le notaire pour l'acte de cession.

ARTICLE 7. PRÉSENTATION D'UNE REQUÊTE

Tout promoteur désirant conclure une entente avec la Ville portant sur la réalisation de travaux municipaux doit présenter une requête par écrit à cet effet au Service de l'urbanisme et de l'environnement et en payer les frais relatifs au dépôt d'une telle demande.

ARTICLE 8. CONTENU DE LA REQUÊTE

Le promoteur doit fournir les renseignements et les documents exigés par la Ville en vue de la conclusion d'une entente.

La requête doit contenir minimalement les renseignements et les documents suivants :

- a) **le nom officiel du promoteur, ses coordonnées et les coordonnées de la personne ressource dûment autorisée**, chez le promoteur, avec laquelle la Ville transigera dans le cadre du projet;
- b) s'il s'agit d'une personne morale ou d'une société, **une résolution dûment adoptée** par le conseil d'administration autorisant la personne ressource à présenter la demande et à transiger avec la Ville dans le cadre du projet;
- c) **les titres de propriété** établissant que le promoteur est propriétaire de la parcelle de terrain faisant l'objet de la demande. À défaut de titres de propriété, le promoteur doit démontrer qu'il détient certains droits que le propriétaire lui a concédés (*offre d'achat acceptée, option d'achat, etc.*) et devant conduire éventuellement vers le transfert à son nom du droit de propriété dans le terrain;

- d) **un plan du site**, par exemple un plan de lotissement projeté ou réel, un plan de morcellement cadastral préparé par un arpenteur-géomètre montrant l'ensemble des terrains visés par le projet en rues et lots à construire ainsi que les milieux humides, les cours d'eau, les zones potentiellement exposées aux glissements de terrain, les talus ou autres contraintes;
- e) **le nom et les coordonnées de son ingénieur-projet**. Ce dernier doit être en mesure d'établir clairement une expertise acquise en génie civil et, plus particulièrement, en infrastructures municipales et doit être approuvé par la Ville;
- f) **une estimation budgétaire détaillée et ventilée** du projet préparé par l'ingénieur-projet;
- g) **toute étude préparatoire exigée**;
- h) **tous les documents techniques requis**, plan, devis, paramètres de conception;
- i) **plan d'avant-projet détaillé** indiquant notamment, le cas échéant, la rue projetée, l'intégration du projet au réseau de rues existantes, l'intégration du projet à la vision de Lorraine, l'emplacement des espaces réservés à des fins de parcs et espaces verts, l'emplacement des voies piétonnières, des sentiers, des pistes de loisir et des pistes cyclables, l'emplacement des espaces réservés pour les équipements et les bâtiments du réseau d'aqueduc et/ou d'égout, le cas échéant, l'emplacement des espaces réservés pour les boîtes postales, le type d'usages projetés en fonction du zonage, les phases de développement, si le projet prévoit plus d'une phase, les raccordement d'égout, d'aqueduc, le pluvial, les utilités publique ainsi que l'implantation d'un réseau d'éclairage.
- j) **une évaluation des incidences techniques du projet** par l'ingénieur-projet, incluant notamment 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, de la capacité d'intercepter les eaux usées et de les traiter;
- k) **une caractérisation environnementale** identifiant entre autres tout plan ou cours d'eau, la zone de protection de tout plan ou cours d'eau, toute zone inondable, toute zone à risque de glissement de terrain, tout milieu humide et tout autre élément de contrainte identifié à la réglementation municipale ainsi que l'égouttement du site et des terrains riverains aux limites du projet, les compensations proposées, les secteurs de contrainte sur le site et sur l'environnement immédiat à ce dernier, le cas échéant;
- l) **dépôt des confirmations écrites** des différentes ententes déjà conclues avec les entreprises relatives aux services d'utilité publique, telles hydroélectricité, câblodistribution, téléphonie et autres;
- m) **tous autres documents** ou informations jugés nécessaires.

En tout temps, la Ville peut exiger que ces études, plans, devis, estimations et autres documents soient corrigés ou modifiés afin de correspondre aux attentes exprimées.

ARTICLE 9. ANALYSE DE LA REQUÊTE

Les services municipaux vérifient la conformité de la requête au présent règlement, aux règlements d'urbanisme en vigueur ainsi qu'à toutes autres lois, règlements, normes ou bonnes pratiques.

Les services municipaux peuvent engager dès lors un ingénieur-conseil qui soutiendra la Ville dans l'analyse de la requête du promoteur ainsi que tout au long du projet dont les honoraires professionnels et tous autres frais facturés seront entièrement à la charge du promoteur.

Lorsque la requête est jugée complète et conforme par les services municipaux, elle est soumise au CCU.

Le Conseil peut lorsque requis adopter une résolution générale de principe sur le projet impliquant la réalisation de travaux municipaux sans toutefois être définitive quant à l'acceptation du projet ou de la conclusion de l'entente avec le promoteur.

ARTICLE 10. PROJET D'ENTENTE

À la suite de la réception des documents, informations et sommes exigés, la Ville prépare et transmet au promoteur un projet d'entente pour l'exécution des travaux d'infrastructures municipales faisant l'objet de sa demande.

L'entente peut porter sur les travaux municipaux, travaux d'utilités publiques, travaux d'infrastructures et équipements relatifs au projet, peu importe où ils se trouvent sur le territoire de la Ville, qui sont destinés à desservir non seulement les immeubles visés par le permis ou le certificat, mais également d'autres immeubles sur le territoire de la Ville, par exemple des bénéficiaires hors site.

Dans de tels cas, l'entente peut prévoir le paiement d'une quote-part par les bénéficiaires hors site des travaux autres que le titulaire de permis et identifie les immeubles sujets à cette quote-part.

L'entente doit notamment prévoir les éléments suivants :

- a) la désignation des parties;
- b) la description des travaux et la désignation de la partie responsable de tout ou partie de leur réalisation – le promoteur doit être identifié expressément comme étant le maître d'œuvre;
- c) Un engagement du promoteur à tenir la Ville indemne de toutes réclamations, de quelque nature que ce soit, qui pourraient découler de l'exécution des travaux municipaux faisant l'objet de l'entente;
- d) le mandat à l'ingénieur-conseil de la Ville, dont l'entièreté des frais seront remboursés par le promoteur;
- e) la date à laquelle les travaux doivent être complétés, les défauts, les pénalités;
- f) la détermination des coûts relatifs aux travaux à la charge du promoteur, conformément à l'article 20;

- g) la détermination de la quote-part pour les bénéficiaires hors site dans l'unique cas d'un surdimensionnement, conformément à l'article 21;
- h) les modalités de paiement des coûts relatifs aux travaux et l'intérêt payable sur un versement exigible;
- i) toutes autres garanties financières exigées du promoteur incluant celles décrites à l'article 13;
- j) la promesse de cession à titre gratuit des travaux municipaux à la Ville, une fois ceux-ci complétés et acceptés par cette dernière, incluant le terrain servant d'emprise à la rue, aux équipements et infrastructures, de même que les servitudes nécessaires;
- k) tout autre élément pertinent pour la réalisation des travaux municipaux requis pour le projet de développement.

ARTICLE 11. ACCEPTATION FINALE DU PROJET

Lorsque l'ensemble des éléments répond aux exigences de la Ville ainsi que des dispositions du présent règlement, le conseil municipal, par résolution spécifique :

- a) autorise que le projet soit réalisé;
- b) accepte les plans couvrant tous les travaux à être réalisés dans le cadre du projet;
- c) fournis les autorisations qui seront requises auprès du MELCC, pour le compte de la Ville et aux frais du promoteur, pour la réalisation du projet;
- d) autorise formellement la signature de l'entente avec le promoteur;
- e) fixe toutes autres conditions.

Le Conseil conserve l'entière discrétion de l'acceptation d'un projet impliquant l'ouverture de nouvelles voies de circulation en fonction de la réglementation d'urbanisme ou des autres réglementations applicables. Sous réserve du contenu de l'entente, il conserve également, en tout temps, son pouvoir discrétionnaire de municipaliser ou non une voie de circulation et les équipements ou infrastructures.

ARTICLE 12. SIGNATURE DE L'ENTENTE

Tout promoteur dont le projet a fait l'objet d'une résolution spécifique du conseil municipal doit signer l'entente avec la Ville avant de réaliser ou de faire réaliser tous travaux.

Dans tous les cas, s'il s'agit d'une personne morale ou d'une société, une résolution dûment adoptée par le conseil d'administration pour autoriser la signature de l'entente devra être produite préalablement auprès de la Ville.

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

En signant l'entente prévue au présent règlement, le promoteur s'engage à respecter toutes les exigences stipulées au présent règlement et à ladite entente.

Ladite entente lie le promoteur ainsi que ses successeurs et ayant droit. Elle ne peut être cédée ou transférée sans l'autorisation écrite préalable de la Ville.

ARTICLE 13. GARANTIES FINANCIÈRES EXIGÉES

Afin de garantir la bonne exécution de toutes et chacune des obligations du promoteur, le promoteur doit fournir, à la signature de l'entente, une lettre de garantie bancaire inconditionnelle et irrévocable, en faveur de la Ville, garantissant la parfaite et complète exécution des travaux prévus aux plans et devis ainsi que le paiement complet des coûts relatifs aux travaux.

Cette lettre de garantie reste en la possession de la Ville jusqu'à la réception définitive des travaux et de la preuve que tous les fournisseurs de service et de matériaux et les sous-traitants ont été payés par le promoteur.

La lettre de garantie bancaire doit être émise par une banque à charte canadienne ou par une caisse d'épargne ou de crédit. Elle peut être remplacée par un chèque visé.

Le montant de la garantie bancaire doit correspondre à un pourcentage du coût total des travaux estimés allant de 15 % à 40 % selon les circonstances, l'étendue des travaux, les risques pour la Ville, etc.

13.1. Travaux exécutés par un entrepreneur pour le promoteur

Si le promoteur fait exécuter les travaux par un entrepreneur, le promoteur doit remettre à la Ville, dans les dix (10) jours de la signature du contrat d'exécution de ces travaux par l'entrepreneur, les garanties suivantes :

- a) Un cautionnement pour les gages, matériaux et services, d'une valeur égale à 50 % du coût des travaux. Ce cautionnement reste en vigueur jusqu'à la réception définitive des travaux;
- b) Un cautionnement d'exécution garantissant que les travaux seront faits conformément aux plans et devis d'une valeur de 50 % du coût des travaux. Ce cautionnement reste en vigueur jusqu'à la réception définitive des travaux.

Le promoteur doit maintenir toutes les garanties financières jusqu'à ce que tous les correctifs aient été faits à la satisfaction de la Ville.

ARTICLE 14. RESPONSABILITÉ

Le promoteur agit comme maître d'œuvre.

Le promoteur est seul responsable de la qualité des travaux exécutés, de l'entretien complet des infrastructures et de tous les dommages pouvant être causés à quiconque en raison des travaux ou d'un quelconque élément compris dans ces travaux jusqu'à la cession des travaux et immeubles où ils se trouvent. La Ville peut exiger du promoteur toute mise à l'ordre qu'elle juge nécessaire, que le défaut ait été causé par qui que ce soit, incluant des tiers non partie à l'entente.

Le promoteur s'engage à tenir la Ville indemne de toute responsabilité pouvant découler de l'exécution des travaux ainsi que du déroulement de son projet. À cet effet, le promoteur doit remettre à la Ville copie de son assurance responsabilité et cette police devra désigner la Ville à titre d'assurée additionnelle.

Cette police devra être au montant indiqué par la Ville et le promoteur en paiera les primes. Cette police d'assurance responsabilité devra être en vigueur à compter de la date du début des travaux et le rester jusqu'à l'acceptation définitive des travaux.

ARTICLE 15. DÉFAUT DU PROMOTEUR

En cas de défaut du promoteur de respecter l'un ou l'autre des engagements qu'il doit assumer et notamment aux engagements financiers qui sont prévus au présent règlement ou à une entente qui en découle, la Ville peut émettre un constat, charger une pénalité, suspendre les travaux, y mettre fin ou prendre toutes autres mesures coercitives requises, et ce, sans avoir à verser une quelconque indemnité au promoteur.

ARTICLE 16. INVALIDITÉ

Si l'une ou l'autre des dispositions nécessaires à la réalisation du projet ne rencontre pas les exigences d'approbations requises par la loi, l'entente devient invalide et inopérante.

ARTICLE 17. RÉCEPTION PROVISOIRE

Au plus tard à la date de fin des travaux, la Ville exige que le Promoteur lui remette une attestation de conformité de tous les travaux réalisés ainsi que tous les documents finaux requis, dont une copie des plans tels que construit authentifiés par l'ingénieur mandaté par le Promoteur.

Le Promoteur doit aussi remettre à la Ville une garantie provisoire valide pour un an à partir de la résolution d'acceptation provisoire de l'ensemble ou d'une partie des travaux par la Ville afin que soient couverts toutes déficiences, tous bris, tous dommages ou défauts pouvant survenir relativement aux travaux effectués et faisant l'objet de la présente entente.

Une fois conforme, la Ville procède, par résolution, à la réception provisoire des travaux municipaux réalisés par le Promoteur.

ARTICLE 18. CESSION

Sur demande, le promoteur doit céder à la Ville, pour la somme nominale de un (1,00 \$) dollar sans autre compensation, les lots formant l'assiette des rues et autres infrastructures municipales ou aménagements. Les lots ainsi cédés doivent être libres de toutes charges.

La Ville choisit le notaire instrumentant et le Promoteur assume entièrement les frais relatifs à l'acte notarié.

La Ville peut exiger, comme condition préalable à l'acceptation des rues, la cession de toute pointe de terrain formant une encoignure de rue. La cession inclut le terrain servant d'emprise à la rue, aux équipements et infrastructures, de même que l'établissement des servitudes nécessaires.

ARTICLE 19. RÉCEPTION DÉFINITIVE

À l'expiration du délai de garantie provisoire d'un an, la Ville et le Promoteur examinent les ouvrages afin d'assurer leur conformité et à la satisfaction de la Ville, tenant compte d'une usure normale, et ce, sur recommandation de l'ingénieur-conseil de la Ville.

ARTICLE 20. PARTAGE DES COÛTS

Le promoteur assume cent pour cent (100 %) des coûts réels reliés aux travaux, tant aux études préliminaires, à la préparation des plans et devis pour l'ensemble des travaux prévus aux présentes que pour l'exécution desdits travaux municipaux.

Il assume également tous les frais relatifs à la desserte des services d'utilité publique, telles l'hydroélectricité, la câblodistribution, la téléphonie et autres.

Il assume les honoraires et frais des professionnels mandatés par la Ville incluant un ingénieur-conseil et le notaire.

ARTICLE 21. TRAVAUX DE SURDIMENSIONNEMENT

Lorsque des travaux de surdimensionnement d'équipements et/ou d'infrastructures s'avèrent nécessaires, le coût de ces travaux est entièrement assumé par le promoteur.

Nonobstant l'alinéa précédent, lorsque les équipements et infrastructures desservent un territoire plus grand que le site du promoteur, la Ville peut prévoir le surdimensionnement à ses frais, aux frais du promoteur ou à frais partagés, incluant avec tout bénéficiaire hors site.

Si la Ville assume une partie ou l'ensemble des coûts de surdimensionnement, une résolution du conseil municipal doit préciser le mode de financement pour pourvoir au paiement des travaux parmi l'un des modes de financement suivants :

- a) par le fonds de roulement;
- b) par appropriation au fonds général;
- c) par imposition d'une quote-part ou d'une taxe spéciale dans l'année des travaux ou l'année suivante.

Aucun règlement d'emprunt sectoriel ne peut être adopté afin de financer une quelconque dépense liée à un projet d'un promoteur visé par le présent règlement.

Tous bénéficiaires hors site seront identifiés en annexe de l'entente et devront participer au paiement des coûts des travaux, leur quote-part étant calculée au prorata du coût des travaux, soit par unité, évaluation, superficie ou en front, selon le choix déterminé par le Conseil et stipulé à l'entente.

Tous les travaux municipaux prévus à l'entente sont visés par le présent article et aucun permis de lotissement ou de construction ne sera accordé par l'officier autorisé à délivrer tels permis, lorsque l'immeuble concerné est identifié à l'annexe de l'entente, à moins que son propriétaire n'ait préalablement payé à la Ville la totalité de sa quote-part.

Toute quote-part exigible impayée à l'expiration d'un délai de TRENTE (30) jours suivant l'envoi de la facture portera intérêt au taux en vigueur dans la Ville pour les créances échues.

ARTICLE 22. DISPOSITIONS PÉNALES

Toute personne qui agit en contravention au présent règlement commet une infraction.

Si le contrevenant est une personne physique, il est passible d'une amende minimale de 1 000 \$ et d'une amende maximale de 1 500 \$ et les frais pour chaque infraction.

Si le contrevenant est une personne morale, il est passible d'une amende minimale de 2 000 \$ et d'une amende maximale de 2 700 \$ et les frais pour chaque infraction.

ARTICLE 23. DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Le présent règlement s'applique à tout projet pour lequel une demande a été présentée à la Ville et/ou qu'un plan-projet a été approuvé par le Conseil, pour lequel l'acceptation finale par résolution du Conseil n'a pas encore été adoptée.

ARTICLE 24. APPLICATION

Les représentants de la Régie intermunicipale de police Thérèse-De Blainville, tous les employés du Service de l'urbanisme et de l'environnement et tous les cadres du Service des travaux publics sont chargés de l'application du présent règlement.

Dans l'exercice de leurs fonctions, les officiers désignés pour l'application du présent règlement peuvent notamment visiter et examiner, à toute heure raisonnable, tout immeuble, émettre un avis au propriétaire, au promoteur, à l'occupant ou à leur mandataire, prescrivant de corriger une situation qui constitue une infraction, ordonner l'arrêt des travaux municipaux en cours, prendre des photographies, faire des analyses ainsi que tout autre pouvoir requis pour les fins du présent règlement.

Ils sont tous dûment autorisés à délivrer les constats d'infraction et à entreprendre des poursuites pénales contre tout contrevenant à toute disposition du présent règlement.

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

La Ville peut exercer tous les recours nécessaires en outre de tout recours de nature pénale, pour faire respecter les dispositions du présent règlement.

ARTICLE 25. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

M. Jean Comtois
Maire

Me Annie Chagnon
Greffière

CERTIFICAT ATTESTANT LA DATE DE CHACUNE DES APPROBATIONS REQUISES (article 357 L.C.V.)	
Avis de motion et dépôt du projet de règlement :	19 janvier 2021 (2021-01-4)
Adoption du projet de règlement :	9 février 2021 (2021-02-20)
Assemblée publique de consultation <i>Appel de commentaires écrits :</i>	Du 10 février au 8 mars 2021
Adoption du règlement :	9 mars 2021 (2021-03-50)
Certificat de la MRC :	24 mars 2021
Entrée en vigueur :	1 ^{er} avril 2021

M. Jean Comtois
Maire

Me Annie Chagnon
Greffière

2.1. Réseau d'aqueduc et de protection incendie

2.2. Réseau d'égout domestique

2.3. Gestion des eaux pluviales

2.4. Fondation de rue

2.5. Bordures de béton, trottoirs, surlargeur, piste multi-fonctionnelle

2.6. Pavage

2.7. Utilités publiques

Le Promoteur agit comme maître d'œuvre pour l'ensemble de ces travaux municipaux.

La description du projet n'est en aucun cas limitative. Toute tâche moindre et incluse nécessaire à l'obtention des résultats visés doit être considérée comme faisant partie intégrante du projet et doit être réalisée par le Promoteur, à ses frais.

Pendant toute la durée des travaux, le Promoteur doit tenir compte de toutes demandes et autres particularités exigées par la Ville.

Article 3. Pouvoir discrétionnaire du Conseil

Le conseil municipal conserve l'entière discrétion de l'acceptation d'un projet impliquant l'ouverture de nouvelle voie de circulation publique 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 de l'ingénieur-Conseil de la Ville, dont pour corriger certaines déficiences.

Article 4. Ingénieur-Conseil et autres professionnels de la Ville

La Ville confirme le mandat de la firme....., qui agira pour le compte de la Ville à titre d'ingénieur-conseil pour l'ensemble du projet.

L'ingénieur-conseil soutient la Ville dans l'analyse des documents techniques, les études, la réalisation des travaux, la surveillance, la réception ainsi que tout au long du projet.

Les honoraires professionnels et tous autres frais facturés par l'ingénieur-conseil de la Ville sont entièrement à la charge du Promoteur qui doit en effectuer le paiement dans les trente (30) jours de la facturation, à défaut de quoi, l'ingénieur-conseil peut demander sans autre délai une suspension des travaux.

Le Promoteur s'engage à collaborer entièrement avec la Ville, avec tous professionnels mandatés par la Ville aux frais du Promoteur et de l'ingénieur-conseil dans la réalisation du projet et à tenir compte de toutes exigences particulières formulées par la Ville. Il est loisible à la Ville d'engager des professionnels pour s'assurer que les plans et devis, la surveillance des travaux, le contrôle qualitatif des travaux et des matériaux qui y sont incorporés satisfont ses exigences.

Dans un tel cas, les honoraires des professionnels retenus par la Ville sont à la charge du Promoteur et leur paiement à la Ville doit être garanti par le promoteur de même que le paiement de tous les tests que lesdits professionnels pourraient requérir.

Le Promoteur doit faire un suivi régulier auprès de l'ingénieur-conseil.

Article 5. Responsabilité du Promoteur

Par la présente entente, le Promoteur tient la Ville indemne de toutes réclamations, de quelque nature que ce soit, qui pourraient découler de l'exécution des travaux municipaux.

La responsabilité du Promoteur est complète et absolue. La surveillance et les validations exercées par la Ville, dont via son ingénieur-conseil, le sont uniquement pour la bonne exécution des travaux et ne dégage aucunement le Promoteur de son entière responsabilité, incluant l'exécution, les analyses, les décisions, les dommages, les accidents, etc.

Le Promoteur est entièrement responsable des lieux, des travaux, de la signalisation, de l'entretien, des équipements, des sous-traitants, des tiers, de tout ce qui attrait à son projet et ce, jusqu'à l'acceptation définitive des travaux municipaux par le conseil municipal.

Il est également responsable de tout dommage causé aux biens ou à toute personne par ou en raison des travaux municipaux exécutés par lui ou pour son compte, ou résultant du mauvais entretien ou du défaut d'entretien des infrastructures jusqu'à la cession des lieux où sont situés les travaux municipaux.

Le Promoteur s'engage à tenir la Ville indemne de toute réclamation pouvant découler de l'exécution des travaux ainsi que du déroulement de son projet. Toute poursuite ou menace de poursuite transmises à la Ville concernant le projet seront remises au Promoteur sans délai. Le Promoteur doit faire le nécessaire pour y donner suite, pour prendre fait et cause pour la Ville et transmettre le tout à son assureur dans les délais signifiés par la poursuite.

Le Promoteur doit remettre à la Ville copie de son assurance responsabilité et cette police devra désigner la Ville à titre d'assurée additionnelle.

Cette police devra être au montant indiqué par la Ville et le promoteur en paiera les primes. Cette police d'assurance responsabilité devra être en vigueur à compter de la date du début des travaux et le rester jusqu'à l'acceptation définitive des travaux.

Article 6. Obligations du Promoteur

Le Promoteur doit :

- 6.1. effectuer tous les travaux municipaux définis et convenus suivant les documents transmis et analysés avec la requête;
- 6.2. obtenir auprès de tout organisme ou ministère ayant compétence juridictionnelle, les autorisations nécessaires à la réalisation des travaux;
- 6.3. émettre un certificat attestant que ces derniers ont été exécutés selon les règles de l'art et conformément aux plans et devis ayant fait l'objet d'un certificat d'autorisation du ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques (MELCC);
- 6.4. respecter l'ensemble des normes et réglementations en vigueur, détenir les licences et autorisations requises;
- 6.5. aviser la Ville de tous changements et obtenir une approbation écrite pour toutes modifications importantes;
- 6.6. respecter les valeurs et visions de la Ville dans la configuration des lieux, dans les plans, dans l'exécution des travaux, par exemple, aucune intersection à 4 voies, réseaux actifs reliant les différents quartiers, fils enfouis, fossés, etc.;
- 6.7. assurer une surveillance permanente au chantier;
- 6.8. assurer un contrôle des matériaux;
- 6.9. effectuer tous tests, expertises, analyses, contrôles supplémentaires qui pourraient être demandés par la Ville;
- 6.10. prendre toutes les mesures nécessaires pour assurer la sécurité des biens et des personnes lors des travaux et entre les différentes étapes des travaux. Les lieux publics doivent être propres et sécuritaires en tout temps;

- 6.11. agir avec civilité, courtoisie et professionnalisme;
- 6.12. être conscient des impacts des travaux municipaux sur les propriétés existantes et il doit tenter de les amenuiser (qualité et pression de l'eau, saleté, bruit, obstruction, etc.);
- 6.13. s'engage à maintenir en tout temps la voie publique exempte de matériaux ou de saleté;
- 6.14. s'engage à effectuer toutes démarches requises auprès du Service Incendie quant à la pression de l'eau et l'inscription des bornes fontaines;
- 6.15. communiquer avec les différentes compagnies d'utilités publiques afin de coordonner ses travaux en tenant compte des installations existantes, il doit obtenir les servitudes notariées requises;
- 6.16. fournir une copie de toutes études, mesures, plans, fiches techniques, plans tels que construits, et ce, au format souhaités par la Ville;
- 6.17. exécuter les modifications, réparations ou ajustements requis, et ce, conformément aux exigences de la Ville, dans les quarante-huit (48) heures de la réception d'un avis certifié de la Ville à l'effet que les travaux municipaux sont non conformes ou nécessitent des modifications, ajustements, ou réparations;
- 6.18. que toutes les autorisations exigées par la loi sur la qualité de l'environnement relatives aux ouvrages aient été déposées à la Ville;
- 6.19. soumettre le nom et l'adresse de l'Entrepreneur qui exécutera les travaux, son numéro de licence délivrée par la Régie du bâtiment ainsi que les cautionnements requis;
- 6.20. remettre à la Ville copie des contrats, des garanties et des polices d'assurances qui lui sont fournis, le cas échéant, par tout Entrepreneur qui réalise les travaux municipaux ou par tout autre sous-traitant d'importance;
- 6.21. payer dans les trente (30) jours les factures de l'ingénieur-conseil, tout autre professionnel mandaté par la Ville et/ou de toutes sommes dépensées par la Ville pour le projet;

Article 7. Date de fin des travaux

Par la présente entente LE TITULAIRE s'engage à réaliser, avant le, l'ensemble des travaux municipaux faisant l'objet de la présente entente afin que la Ville puisse en prononcer la réception provisoire et procéder à la cession des lots visés par les travaux municipaux.

Si travaux par phases, décrire l'échéancier par phases

Article 8. Réception provisoire et garantie provisoire

Au plus tard à la date de fin des travaux, le Promoteur doit déposer à la Ville une attestation de conformité de tous les travaux réalisés ainsi que tous les documents finaux requis, dont une copie des plans tels que construit authentifiés par l'ingénieur mandaté par le Promoteur.

Le Promoteur doit aussi remettre à la Ville une garantie provisoire valide pour un an à partir de la résolution d'acceptation provisoire de l'ensemble ou d'une partie des travaux par la Ville afin que soient couverts toutes déficiences, tous bris, tous dommages ou défauts pouvant survenir relativement aux travaux effectués et faisant l'objet de la présente entente.

Cette garantie pourra être émise au nom du Promoteur ou de l'Entrepreneur ayant effectué les travaux couverts par la présente convention pour le Promoteur à condition que la Ville *ou* le promoteur et la Ville soient nommés conjointement comme bénéficiaire. Cette garantie devra être d'un montant égal à au moins 2.5% du coût estimé des travaux acceptés provisoirement.

La Ville procède à l'analyse de ces documents et à une inspection des travaux. Le Promoteur doit corriger toutes irrégularités ou effectuer toutes modifications demandées par la Ville.

Une fois conforme, la Ville procède, par résolution, à la réception provisoire des travaux municipaux réalisés par le Promoteur et mandate un notaire afin de procéder à la cession des lots visés par les travaux municipaux.

Article 9. Promesse de cession

Sur demande, suivant la réception provisoire des travaux, le promoteur doit céder à la Ville pour la somme nominale de un (1,00 \$) dollar sans autre compensation les lots formant l'assiette des rues et autres infrastructures municipales ou aménagements.

Les lots cédés doivent être libres de toutes charges, hypothèque, hypothèque légale, redevances, servitude ou charge quelconque à l'exception des servitudes accordées aux compagnies d'utilités publiques.

Les lots projetés pour fins de cession sont actuellement les suivants :

.....,,,,,

La Ville choisit le notaire instrumentant et le Promoteur assume entièrement les frais relatifs à l'acte notarié pour toutes les parties ainsi que tous les frais d'arpentage requis.

La Ville peut exiger, comme condition préalable à l'acceptation des rues, la cession de toute pointe de terrain formant une encoignure de rue.

La cession inclut le terrain servant d'emprise à la rue, les terrains où sont situés les équipements et infrastructures, les parcs et espaces verts ainsi que tout autre endroit visé par lesdits travaux municipaux. Cet engagement vise toutes les différentes infrastructures implantées de même que, le cas échéant, les servitudes qui sont nécessaires à leur utilisation et entretien.

Suivant la cession, la Ville est propriétaire et responsable de l'entretien des lieux, sous réserves des garanties applicables et de la garantie provisoire d'un an.

Article 10. Réception définitive

À l'expiration du délai de garantie provisoire d'un an, la Ville et le Promoteur examinent les ouvrages afin d'assurer leur conformité et à la satisfaction de la Ville, tenant compte d'une usure normale.

La garantie provisoire requise à l'article 8 sera remise suite à l'exécution des correctifs requis, si applicables, et ce, sur recommandation de l'ingénieur-conseil de la Ville.

Article 11. Partage des coûts

L'ensemble des travaux municipaux faisant l'objet de la présente entente sont assumés à 100 % par le Promoteur, le tout incluant le coût de la réalisation des travaux municipaux visés, les travaux préparatoires, l'ensemble des frais professionnels et autres frais incidents nécessaires à cette réalisation.

S'il y a des travaux de surdimensionnement et/ou s'il y a des bénéficiaires hors site, les modalités du partage des coûts, les lots hors site visés, les quotes-parts, le cas échéant, sont précisés en Annexe de la présente entente.

Article 12. Garantie financière

Afin de garantir l'exécution de la totalité des obligations prévues à la présente entente, le Promoteur doit fournir lors de sa signature une garantie financière d'un montant de \$, soit (15 % - 40 %) du coût total des travaux municipaux estimés (..... \$) sous forme de lettre de garantie bancaire irrévocable valable pour le délai d'exécution de l'ensemble des travaux municipaux stipulé dans l'entente, émise par une institution financière dûment autorisée à le faire dans les limites de la province de Québec, payable à l'ordre de la Ville de Lorraine et encaissable sur simple avis de celle-ci à l'institution financière dès l'existence d'un défaut de la part du Promoteur.

À la suite de la réception définitive des travaux municipaux, sur recommandation de l'ingénieur-conseil la lettre sera retournée au Promoteur.

12.1. Travaux exécutés par un Entrepreneur pour le Promoteur

Si le promoteur fait exécuter les travaux par un entrepreneur, le promoteur doit remettre à la Ville, dans les dix (10) jours de la signature du contrat d'exécution de ces travaux par l'entrepreneur, les garanties suivantes :

- c) Un cautionnement pour les gages, matériaux et services, d'une valeur égale à 50 % du coût des travaux. Ce cautionnement reste en vigueur jusqu'à la réception définitive des travaux;
- d) Un cautionnement d'exécution garantissant que les travaux seront faits conformément aux plans et devis d'une valeur de 50 % du coût des travaux. Ce cautionnement reste en vigueur jusqu'à la réception définitive des travaux.

Le promoteur doit maintenir toutes les garanties financières jusqu'à ce que tous les correctifs aient été faits à la satisfaction de la Ville.

Article 13. Défaut

Le Promoteur doit se conformer à une obligation qui lui est imposée par le règlement ou la présente entente.

De plus, le Promoteur est en défaut de plein droit :

- a) s'il n'exécute pas complètement les travaux municipaux prévus;
- b) si les travaux municipaux ne sont pas conformes aux plans et devis, aux normes applicables ou ne sont pas exécutés suivant les règles de l'art;
- c) s'il devient insolvable, s'il fait faillite, fait cession de ses biens, dépose une proposition concordataire ou se prévaut de toute loi favorisant les arrangements entre créanciers et débiteurs ;
- d) refuse de renouveler sa garantie dans les délais prévus;
- e) si une créance est inscrite à l'égard des immeubles où les travaux municipaux seront exécutés ;
- f) s'il néglige, refuse ou retarde la cession à la Ville;
- g) s'il vend ou cède les droits relatifs à la présente entente sans l'obtention écrite du consentement de la Ville;
- h) s'il manque au devoir général de confidentialité, d'information, de collaboration;
- i) ne commence pas à fournir le service à la date convenue;
- j) abandonne ou refuse d'effectuer la prestation requise dans les délais impartis;
- k) s'il ne complète pas les travaux municipaux dans le délai établi;
- l) fait preuve d'incompétence ou de négligence grossière;
- m) ne respecte pas l'une ou l'autre des clauses décrites à la présente entente ou au Règlement;
- n) enfreint les lois, règlements ou décrets applicables;
- o) ne maintient pas en vigueur ses polices d'assurances;
- p) ne s'occupe pas des réclamations pour dommages dans un délai raisonnable;

En cas de défaut, la Ville peut invoquer la lettre de garantie bancaire et confisquer les garanties versées à titre de dommages et intérêts liquidés et exigibles.

Tout défaut lié à l'exécution des travaux municipaux doit être corrigés sans délai, aux entiers frais du Promoteur. La Ville se réserve tous les droits de recours pour toutes pertes, dommages et tous coûts engendrés par l'inexécution des obligations du Promoteur.

En cas de retard dans l'exécution des travaux qui lui incombe, le Promoteur doit payer à la Ville, la somme de \$ pour chaque jour de retard, à partir de la date de la fin des travaux applicable à chacune des phases ou conformément à l'article 7.

En cas de défaut, la Ville ne peut valablement émettre tout permis de tout permis de construction pour un terrain qui est ou qui doit être desservi par les infrastructures municipales visées par la demande.

De plus, si l'une ou l'autre des dispositions nécessaires à la réalisation du projet ne rencontre pas les exigences d'approbations requises par la loi, l'entente devient invalide et inopérante, sans indemnité.

Article 14. Communications

Tout avis requis pour les fins de la présente entente doit être donné aux personnes et coordonnées suivantes :

Pour LA VILLE :

Pour le Promoteur :

.....
.....
.....

Courriel :

EN FOI DE QUOI, les parties ont signé à Lorraine, cee jour de 20.....

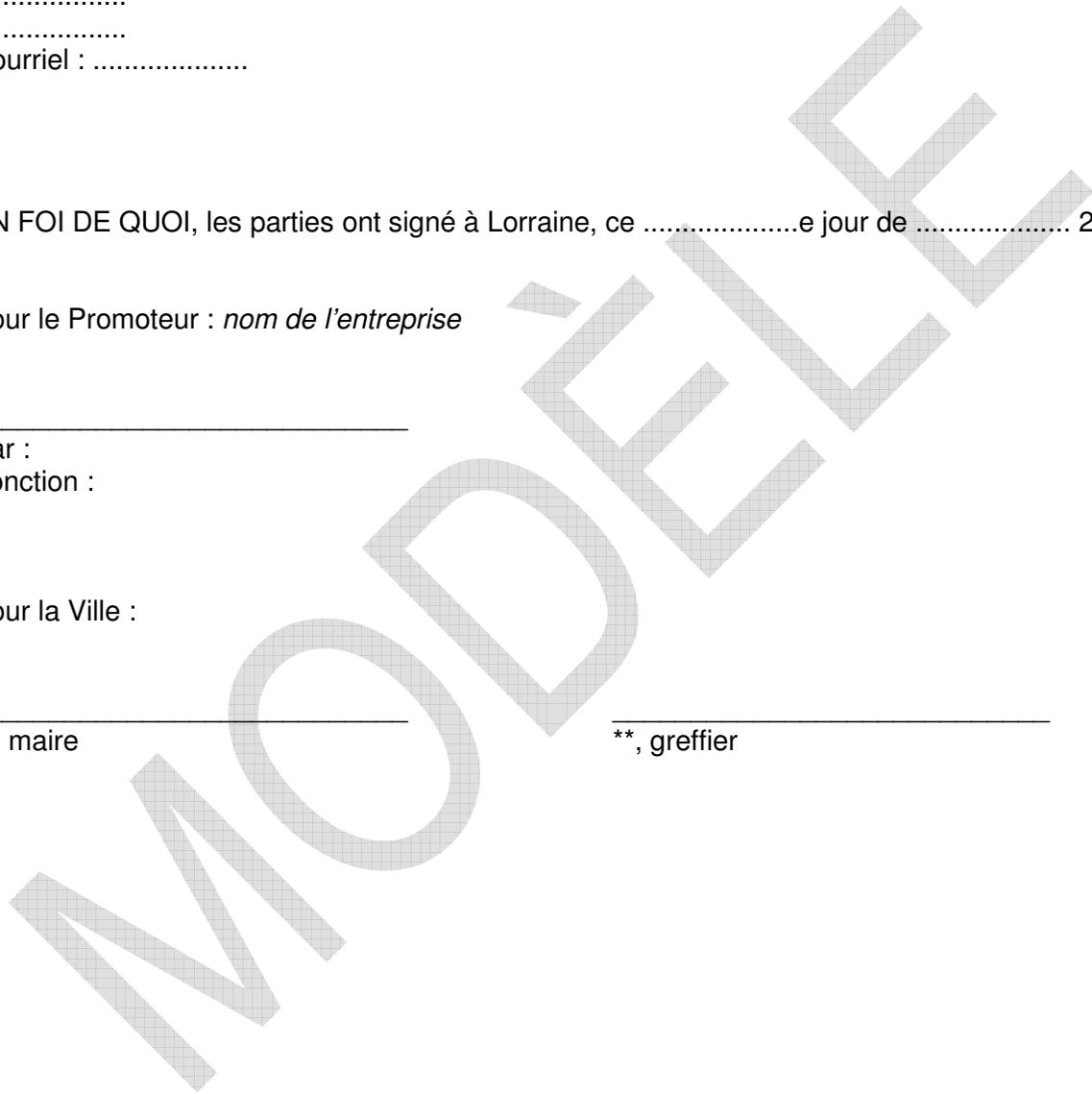
Pour le Promoteur : *nom de l'entreprise*

Par :
Fonction :

Pour la Ville :

**, maire

**, greffier



PROJET