



À jour au 16 juillet 2016
Ce document n'a pas valeur officielle.

RÈGLEMENT RV-1052-4

PORTANT SUR LES ENTENTES AVEC LES PROMOTEURS POUR L'INSTALLATION DE SERVICES MUNICIPAUX

CONSIDÉRANT QUE les dispositions prévues aux articles 145.21 et suivants de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme RLRQ, a. A-19.1 permettent aux municipalités d'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 le requérant et la municipalité portant sur la réalisation de travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux et sur la prise en charge ou le partage des coûts relatifs à ces travaux;

2016, RV-1052-4-1, a. 1.

CONSIDÉRANT QUE la construction de nouvelles propriétés nécessite l'installation d'un ou plusieurs services publics municipaux;

CONSIDÉRANT QUE l'installation desdits services par la municipalité requiert des investissements et dépenses affectant le crédit et le pouvoir d'emprunt de la municipalité;

CONSIDÉRANT QUE ce conseil désire contrôler les investissements en travaux d'infrastructures et obliger les promoteurs à signer une entente, laquelle aura pour objet de les engager à assumer une partie ou la totalité du coût des travaux les concernant;

CONSIDÉRANT QUE le conseil municipal doit informer les promoteurs et les contribuables de la procédure qu'il entend suivre et des conditions qu'il veut imposer pour l'acceptation de l'ouverture de nouvelles rues;

CONSIDÉRANT QU'il est dans l'intérêt de la Ville et de ses contribuables de mettre à jour la réglementation portant sur les ententes avec les promoteurs pour l'installation de services municipaux;

CONSIDÉRANT QU'une assemblée publique de consultation sur ce projet de règlement a été tenue le 7 juin 2005;

CONSIDÉRANT QU'un avis de motion a été donné par la conseillère Marlene Cordato à l'égard du présent règlement le 7 juin 2005;

CONSIDÉRANT QUE tous les conseillers présents déclarent avoir lu le règlement et renoncent à sa lecture;

21 juin 2005.

LE CONSEIL DÉCRÈTE :

1. Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

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 et l'application que leur attribue le présent article.

« Conseil » : conseil de la Ville de Boisbriand;

« Greffier » : greffier de la Ville de Boisbriand;

« Ingénieur » : membre en règle de l'Ordre des ingénieurs du Québec ou toute firme d'ingénieurs-conseils, mandaté par le promoteur ou la Ville pour la réalisation des infrastructures visées par un protocole d'entente;

« Honoraires de surveillance » : honoraires facturés soit au promoteur, soit à la Ville pour la surveillance des travaux, selon le taux à pourcentage retenu par résolution du conseil et plus amplement détaillé au protocole d'entente apparaissant à l'annexe « A » des présentes;

Ces honoraires comprennent les frais et honoraires de laboratoire pour le contrôle des matériaux et de la pose de bornes par l'arpenteur;

« Honoraires pour plans et devis » : honoraires facturés soit au promoteur, soit à la Ville pour la conduite des études préliminaires et la préparation des plans et devis, comprenant les études géotechniques et les travaux de l'arpenteur-géomètre;

« Mètre linéaire de pavage » : la mesure prise dans l'axe central d'une rue selon les indications contenues au graphique apparaissant en annexe « B » des présentes annexée au présent règlement pour en faire partie intégrante;

« Promoteur » : toute personne physique ou morale qui s'engage à procéder à la construction d'un ou plusieurs immeubles, nécessitant l'installation d'infrastructures d'aqueduc, d'égouts de rues et d'éclairage;

« Projet intégré » : projet immobilier d'envergure, où peuvent être jumelés des usages commerciaux, résidentiels, industriels, récréatifs ou institutionnels, et dont la principale caractéristique est d'être encadré par un plan d'ensemble réalisé en une, ou plusieurs étapes successives;

« Bénéficiaire des travaux autre que le promoteur » : toute personne inscrite au rôle d'évaluation comme propriétaire d'un terrain pour les travaux exécutés dans le cadre d'une entente conclue avec un promoteur en vertu du présent règlement;

« Service des travaux publics et du génie » : Service des travaux publics et du génie de la Ville de Boisbriand et son personnel dûment autorisé par le directeur du Service à appliquer le présent règlement.

Dans l'éventualité où la dénomination du Service était modifiée ou la responsabilité de l'application du présent règlement était déléguée à un autre service municipal, le présent règlement continue de s'appliquer et d'être valide à l'égard du nouveau responsable de son application;

« Service de la trésorerie » : Service de la trésorerie de la Ville de Boisbriand et ses employés;

« Travaux d'aqueduc » : tous les travaux reliés au réseau d'eau, y compris les entrées de service, les compteurs d'eau, les chambres de vannes, les bornes-fontaines, les vannes, dont les tuyaux sont de diamètre reconnu pour desservir une rue conventionnelle, selon les dimensions indiquées à l'annexe « C » des présentes;

« Travaux d'égout » : tous les travaux locaux d'égout sanitaire, d'égout pluvial, d'égout combiné, de puisard de rues et d'entrée de service, dont les tuyaux sont de diamètre reconnu pour desservir une rue conventionnelle, selon les dimensions indiquées à l'annexe « C » des présentes;

« Travaux de surdimensionnement » : tous les travaux reliés aux stations de pompage ou surpresseur, tous les travaux dont les dimensions excèdent les dimensions énoncées à l'annexe « C » annexée au présent règlement pour en faire partie intégrante;

« Travaux de voirie » : tous les travaux de mise en forme de rue, de gravelage, de pavage, de pose de bordures ou de trottoirs, pour desservir une rue conventionnelle, incluant les travaux de déboisement, de piquetage et de cadastre des lots à être utilisés comme rues;

« Travaux de surlargeur » : tous les travaux reliés à la fondation de rue, pavage de la 1^{ère} et 2^e couche (lieuse et d'usure) et dont la largeur de l'emprise excède les dimensions énoncées à l'annexe « C » annexée au présent règlement pour en faire partie intégrante;

« Travaux de 1^{ère} phase » : les travaux d'installation d'aqueduc, d'égouts sanitaire et pluvial, entrée de service et fondation de rue;

« Travaux de 2^e phase » : les travaux d'éclairage, de bordures, de pavage de la 1^{ère} et 2^e couche (lieuse et d'usure) et trottoirs;

« Tronçon » : division d'une rue, correspondant à une étape de développement dont l'exécution est encadrée par un protocole d'entente conclu sous l'autorité du présent règlement;

« Ministère de l'Environnement » : le ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs du Québec ou tout autre ministère du gouvernement du Québec auquel pourront ultérieurement être déléguées les responsabilités reliées à l'objet du présent règlement et ses annexes;

« La Ville » : la Ville de Boisbriand.

3. TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à toutes les zones résidentielles de type R-1, R-2 et R-3 telles qu'identifiées au plan de zonage de la municipalité et ses amendements.

Ce règlement s'applique également aux projets intégrés, dans quelque zone qu'ils soient situés du territoire de la Ville.

4. MARCHE À SUIVRE POUR LA CONCLUSION D'UN PROTOCOLE D'ENTENTE

4.1 La signature du protocole d'entente doit être précédée des étapes suivantes :

Le promoteur doit avoir présenté, pour information, un avant-projet du développement des terrains dont il est propriétaire dans le secteur visé, et fournissant toute information requise par la Ville sur le tracé des rues, le type d'immeubles qui sera construit, les aménagements prévus, etc.;

4.2 Présentation de la demande de conclusion d'un protocole d'entente

La demande de protocole doit être accompagnée d'une série de documents, notamment :

- . résolution de la compagnie ou société qui requiert le protocole, autorisant la demande et les signataires à l'entente;
- . titres des rues, sentiers et parcs (non publics) dont il est propriétaire;
- . plan, ou projet de plan de lotissement déposé ou à être déposé au Ministère des Ressources naturelles;
- . promesse de cession des emprises de rues et de sentiers piétonniers, en faveur de la Ville, projet d'acte de cession des servitudes requises; l'engagement de céder doit comprendre celui des tiers propriétaires ou bénéficiaires impliqués;
- . toutes les descriptions techniques sont fournies par le promoteur;
- . une confirmation écrite à l'effet qu'il est propriétaire de tous les terrains formant l'emprise de la rue, ainsi que ceux qui seront desservis en vertu de l'exécution du protocole d'entente;
- . le consentement écrit des bénéficiaires à ce que les travaux soient effectués en front de leur(s) immeuble(s); à défaut de pouvoir obtenir tel consentement, le promoteur doit fournir un document identifiant le ou les immeuble(s) pour lequel ou lesquels il n'a pu obtenir de consentement;
- . les plans, devis et estimations des travaux projetés dûment préparés et signés par un ingénieur, ces documents ne sont pas requis lorsque le mandat est confié par la Ville;
- . le cas échéant, une confirmation écrite provenant du bureau d'ingénieurs attestant l'existence d'une entente de service avec le promoteur pour la préparation des estimations, plans et devis;
- . en outre, lorsqu'il s'agit d'un projet intégré, le promoteur doit déposer un plan montrant l'échéancier de développement du projet comprenant non limitativement les tronçons, les phases et caractéristiques des ouvrages à caractère public reliés au projet.

4.3 Étude de faisabilité

Si la Ville juge qu'une étude de faisabilité du projet ou qu'une étude d'aménagement du territoire visé par le projet est nécessaire avant d'accepter de conclure un protocole d'entente, les montants versés ou dépensés par le promoteur à cette fin, ne réduiront pas les montants qui devront être versés dans le cadre de la présente politique et ne sont pas recouvrables.

4.4. Signature du protocole d'entente

Le maire et le greffier de la Ville, ou leurs représentants désignés signent le protocole d'entente après que la résolution du conseil les y autorisant est dûment adoptée.

Au moment de la signature, tous les documents exigés à l'article 4.2 ci-haut, doivent être en possession du greffier de la Ville. En outre, les actes consentant les servitudes requises doivent avoir été signés, et les garanties convenues remises au greffier.

Le protocole est signé en deux (2) exemplaires originaux, dont un (1) est remis au promoteur après que toutes les signatures y auront été apposées.

Le texte du protocole d'entente est annexé au présent règlement pour en faire partie intégrante en annexe « A ».

5. EXÉCUTION DES TRAVAUX

5.1 Par le promoteur

Une fois que toutes les conditions préalables stipulées aux articles précédents ont été remplies, le promoteur doit conclure avec la municipalité une entente prévoyant qu'il exécute tous les travaux convenus; cette entente étant jointe au présent règlement pour en faire partie intégrante comme annexe « A ».

5.2 Par la Ville

Lorsque la Ville juge à propos d'exécuter ou de faire exécuter les travaux, le promoteur doit signer un engagement à payer la part du coût des travaux correspondant aux immeubles dont il est propriétaire; cette part étant évaluée selon les dimensions généralement reconnues pour des travaux d'infrastructures sur des rues locales telles que définies à l'annexe « C ».

La contribution financière du promoteur s'applique à l'ensemble des coûts du projet notamment, et sans limiter ce qui précède, les honoraires pour plans et devis, frais d'arpentage, frais de laboratoire, coût des travaux, frais et honoraires d'acquisition de terrains au besoin, honoraires de surveillance, contingences, frais et honoraires de financement.

Dans le cadre d'un projet intégré, la Ville demande des garanties bancaires garantissant un pourcentage du coût total des travaux, les périodes qu'elles couvrent et les échéances de remise. Ces modalités sont consignées au protocole d'entente.

6. PRÉPARATION DES PLANS ET DEVIS

6.1 Travaux effectués par le promoteur

L'ingénieur mandaté par le promoteur ou par la Ville lorsque celle-ci le juge à propos, prépare les plans et devis, comprenant la liste complète des matériaux et les spécifications quant à la qualité ou la classe de ceux-ci, ainsi que tout renseignement qui pourrait être requis par le service du génie. L'ingénieur doit obtenir toutes les attestations gouvernementales requises.

Le promoteur devra fournir les études géotechniques requises, le cas échéant, par le Service des travaux publics et du génie de la Ville.

6.2 Travaux effectués par la Ville

Si les plans et devis ont déjà été effectués par l'ingénieur mandaté par le promoteur et sont jugés à la satisfaction de la Ville, ceux-ci seront utilisés par la Ville pour l'exécution des travaux et les honoraires que le promoteur aura engagés pour les faire préparer, seront réduits du coût du règlement d'emprunt de la Ville.

Dans tous les autres cas, les plans et devis sont effectués par l'ingénieur mandaté par la Ville ou le Service des travaux publics et du génie et les honoraires sont chargés au coût du projet auquel le promoteur doit contribuer.

7. COÛTS ESTIMÉS DU PROJET

L'ingénieur dépose à la municipalité, en même temps que les plans et devis, les coûts unitaires estimés du projet en dollars pour chaque mètre linéaire, comprenant, le cas échéant, les coûts des travaux de surdimensionnement de façon distincte.

8. DÉPÔT DE GARANTIE

8.1 Travaux exécutés par le promoteur

Lorsque le promoteur exécute les travaux de première phase, il dispose de deux options quant au mode de réalisation du projet :

Option A

Aucun dépôt de garantie n'est exigé par la Ville, toutefois, l'émission des permis de construction des immeubles desservis est sujette à l'accomplissement des conditions suivantes :

- . l'acceptation provisoire des travaux doit avoir été émise par le Service des travaux publics et du génie;
- . les déclarations statutaires confirmant le paiement des fournisseurs de matériaux, de la main-d'œuvre, de tous les sous-traitants et de la Commission de la sécurité et de la santé du travail doivent avoir été présentées et acceptées par le Service des travaux publics et du génie;
- . le contrat de cession de rue(s) est signé et déposé au bureau de la publicité des droits;

Option B

Lors de la signature du protocole d'entente, une lettre de garantie bancaire irrévocable d'une valeur égale à cent pour cent (100%) du coût estimé des travaux est remise à la Ville.

La Ville étant ainsi garantie de l'exécution des travaux d'installation des infrastructures, les permis de construction pour les immeubles desservis pourront être émis, sujets au respect de toutes les exigences réglementaires applicables à l'émission des permis de construction.

8.2 Travaux exécutés par la Ville

Travaux de 1^{ère} phase :

Si les travaux sont exécutés par ou pour la municipalité, à la demande du promoteur, le promoteur doit remettre à la municipalité, et ce, avant l'adjudication du contrat par la Ville :

- . un montant d'argent correspondant à cent pour cent (100 %) de la plus basse soumission conforme que le conseil se propose d'adjuger;
- . à la fin des travaux, cette somme est ajustée pour tenir compte du coût réel du projet, tel que plus amplement détaillé à l'article 5.2

Travaux de 2^e phase :

Si le promoteur désire payer à l'avance le coût des travaux de 2^e phase, celui-ci doit remettre à la municipalité, une lettre de garantie bancaire irrévocable valide pour une (1) année, représentant la somme exigible au mètre linéaire multiplié par la longueur de rue en front des lots bénéficiant des services. Le montant exigé au mètre linéaire est établi annuellement par résolution du conseil, en fonction de l'expérience du coût réel des travaux de l'année antérieure et mentionnée au protocole d'entente apparaissant à l'annexe « A ».

Dans le cadre d'un projet intégré, les modalités prévues aux paragraphes précédents sont ajustées pour refléter l'entente particulière convenue avec le promoteur.

La lettre de garantie doit être encaissable, en tout temps, sans autre formalité de la part de la Ville; cette lettre de garantie sera échangée pour une somme d'argent équivalente, à la première des deux dates suivantes, soit :

- . onze (11) mois après la remise de la garantie bancaire; ou
- . le 1^{er} mai de l'année suivante.

À la fin des travaux, lorsque tous les coûts du projet sont comptabilisés, la Ville procédera à l'ajustement de la participation financière du promoteur. Ainsi, elle lui remettra le trop-perçu si les coûts au mètre sont inférieurs à la somme déposée; par contre, le promoteur devra verser l'excédent, si les coûts sont supérieurs à la somme déposée.

8.1 ENGAGEMENT SPÉCIAL DU PROMOTEUR – DEVOIR D'INFORMATION

Le promoteur doit collaborer avec la Ville et ses préposés selon les besoins qui peuvent survenir durant l'exécution du projet faisant l'objet des présentes. Ainsi, sans limiter ce qui précède, il doit transmettre à ses acheteurs, ses associés et sous contractants, toute information dont il dispose sur le présent protocole.

Plus particulièrement, l'acheteur doit être informé du fait que la Ville exécute les travaux de 2^e phase et, de la manière dont ils sont financés en outre, le cas échéant, il doit transmettre toute communication le concernant émise par la Ville.

9. SURVEILLANCE DES TRAVAUX

La surveillance des travaux est faite par la Ville et sous sa responsabilité, selon les frais de service établis au protocole d'entente ci-annexé et établis par résolution du conseil.

10. ACCEPTATION DES TRAVAUX

Lorsque les travaux ont été exécutés par le promoteur, le service du génie de la Ville procède à l'acceptation provisoire des travaux, lorsqu'il est constaté que les travaux ont été exécutés à l'entière satisfaction de la Ville.

11. CESSION DES RUES

Le promoteur doit céder pour la somme d'UN DOLLAR (1,00 \$) à la municipalité, les lots formant l'assiette des rues. Le promoteur choisit le notaire instrumentant et assume les frais relatifs à l'acte notarié.

La municipalité peut exiger comme condition préalable à l'acceptation des rues, la cession de tout terrain ou servitude, pour lequel le promoteur avait fait une promesse de cession aux termes de l'article 4 ci-devant.

Lorsque les travaux sont effectués par le promoteur, le promoteur doit avant de céder les assiettes de rues à la Ville, remettre au service du génie une déclaration statutaire confirmant le paiement des fournisseurs de matériaux, de la main-d'œuvre, de tout sous-traitant et de la CSST.

Dans l'éventualité où il y avait litige entre le promoteur ou l'entrepreneur et ses fournisseurs, main-d'œuvre et sous-traitants, le promoteur doit prévoir au contrat qu'il tient la Ville indemne de toute réclamation ou hypothèque qui pourrait en résulter et s'engage explicitement à payer les frais de radiation des hypothèques, et les frais et honoraires judiciaires pouvant incomber à la Ville en raison de tel litige.

Néanmoins, lorsque les travaux de construction d'infrastructures sont effectués par la Ville, les assiettes de rues doivent être cédées à la Ville avant le début des travaux, aux frais du promoteur et libres de toute charge ou hypothèque.

12. RÉPARTITION DES COÛTS RÉELS

12.1 Travaux sont effectués par le promoteur

Le promoteur assume CENT POUR CENT (100 %) des coûts réels reliés aux études avant-projet, aux estimations, à la préparation des plans et devis, à la surveillance des travaux et aux travaux eux-mêmes.

12.2 Travaux sont effectués par la Ville

Si les travaux sont exécutés par ou pour la municipalité, à la demande du promoteur, le promoteur doit payer à la municipalité les sommes suivantes :

- a) CENT POUR CENT (100 %) du coût des travaux tel que prévu à l'article 8.2 pour les travaux de 1^{ère} phase au moment du financement permanent du règlement d'emprunt;
- b) CENT POUR CENT (100 %) du coût des travaux au mètre linéaire, tel que prévu à l'article 8.2 pour les travaux de 2^e phase.

12.3 Travaux effectués dans le cadre d'un projet intégré

Si les travaux sont effectués et financés par la Ville, les paiements effectués par le promoteur sont établis en fonction de la répartition prévue au règlement municipal décrétant les travaux et pourvoyant à son financement.

13. TRAVAUX DE SURDIMENSIONNEMENT

13.1 Travaux effectués par le promoteur

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

13.2 Travaux effectués par la Ville

Lorsque les coûts de surdimensionnement excèdent de façon significative le seuil de rentabilité du projet par le promoteur, la Ville effectuera les travaux qui seront financés par la Ville et le promoteur devra verser une contribution équivalente à la portion des coûts pour une rue conventionnelle et en fonction de la superficie de terrains qu'il possède, tel qu'illustré au plan de taxation accompagnant le règlement de la Ville.

La contribution est versée par le promoteur selon les modalités prévues à l'article 8.2 pour les travaux de première phase effectués par la Ville. La contribution s'applique à l'ensemble des coûts autorisés par le règlement d'emprunt, notamment et sans limiter ce qui précède, les honoraires pour plans et devis, frais d'arpentage, frais de laboratoire, coût des travaux, frais et honoraires d'acquisition de terrains, au besoin, honoraires de surveillance, contingences, frais et honoraires de financement engagés au moment du versement.

Ces dispositions ne sont pas applicables dans le cadre d'un projet intégré.

14. CONDITION DE DÉLIVRANCE D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION OU DE LOTISSEMENT À UN BÉNÉFICIAIRE

La délivrance d'un permis de construction ou de lotissement à tout bénéficiaire de ces travaux, autre que le promoteur, est assujettie au paiement préalable par ce bénéficiaire d'une somme représentant CENT POUR CENT (100 %) de la quote-part des coûts relatifs aux travaux dont il est redevable selon les modalités prévues aux articles suivants.

15. QUOTE-PART D'UN BÉNÉFICIAIRE AUTRE QU'UN PROMOTEUR

Cette quote-part est établie de la façon suivante :

Coût total réel des travaux

X Superficie de l'immeuble du bénéficiaire = quote-part(s)
de l'ensemble des terrains appartenant au
promoteur)

Superficie totale des immeuble
desservis par les travaux

La Ville perçoit des frais d'administration de 5 % du montant de la quote-part, ces frais s'ajoutant à la quote-part sont conservés par la Ville.

Le montant de la quote-part est indexée annuellement le 1^{er} janvier de la deuxième année suivant celle de la fin des travaux selon l'indice des prix à la consommation pour la région de Montréal selon Statistique Canada de l'année précédente.

16. INTÉRÊT SUR VERSEMENT ÉCHU

Tout versement échü porte intérêt selon le taux annuel pour les comptes en souffrance décrété par le conseil, tel taux étant fixé par résolution du conseil municipal.

17. VERSEMENT DES QUOTES-PARTS AU PROMOTEUR

Quotes-parts reçues

La municipalité doit remettre au promoteur, au fur et à mesure de leur perception et déduction faite des frais qui y sont reliés, notamment des frais d'administration de 5 % en sus du montant perçu, les quotes-parts reçues par les bénéficiaires des travaux autres que le promoteur.

Pour les fins d'application du présent article, la Ville avise le promoteur, par écrit, à la dernière adresse connue, du fait qu'elle dispose de sommes perçues par un ou des bénéficiaires; le promoteur doit communiquer avec le service de la trésorerie de la Ville dans un délai de six (6) mois de la date inscrite sur la lettre pour percevoir cette somme, à défaut de quoi, ces argents sont versés au fonds général de la municipalité sans autre avis, ni délai, et sans possibilité d'autre recours contre la municipalité.

17.1 ANNEXES

Annexe « A »

Le présent règlement autorise de remplacement du document identifié comme étant l'annexe « A » et intitulé « convention » par le document intitulé « Protocole d'entente pour l'installation de services municipaux » et daté de mai 2005.

Annexe « B »

Le présent règlement autorise la modification du titre du document identifié comme étant l'annexe « B » et intitulé « plan type pour la contribution par le promoteur » par le titre « plan type servant de guide pour les fins de calcul de toute contribution ».

17.2 PAIEMENT ET INTÉRÊTS

Les contributions et paiements requis du promoteur en vertu d'un protocole d'entente sont payables au plus tard trente (30) jours suivant la demande de paiement. Elles portent intérêt au taux en vigueur décrété par résolution du conseil municipal.

18. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

SECTION « A »

1^{ère} PHASE

PLANS ET DEVIS PRÉPARÉS PAR LA VILLE, OU LE PROMOTEUR TRAVAUX EXÉCUTÉ PAR LA VILLE

ENGAGEMENT DU PROMOTEUR ET DE LA VILLE

- 1.- Lorsqu'un promoteur adresse une demande au Conseil municipal de la Ville de Boisbriand pour l'installation de services municipaux sur un lotissement, il doit accompagner sa demande d'une somme devant couvrir les frais d'étude préliminaire et de préparation des plans et devis des travaux proposés.
- 2.- Le cas échéant, la garantie doit être produite en argent comptant ou chèque certifié, pour un montant équivalent à la somme des trois pourcentages suivants, établi en fonction de l'estimation préliminaire des travaux :
 - 1% pour la préparation des études préliminaires;
 - 2% pour les études géotechniques et honoraires de l'arpenteur;
 - 6% pour la préparation des plans et devis.
- 3.- Le dépôt de garantie décrit à l'article « 2 » est remis sans intérêt à l'intéressé si le Conseil municipal de la Ville de Boisbriand décide de ne pas donner suite à la réalisation des travaux projetés.
- 4.- Dans le cas où, pour toute autre raison que celle décrite à l'article 3, les travaux municipaux ne sont pas effectués, le dépôt est confisqué au profit de la Ville et ce, afin de défrayer les coûts de préparation des plans, devis et estimations. Cette somme demeure à l'acquis de la Ville même dans l'éventualité où la Ville réalisait ultérieurement les travaux pour son compte ou celui d'un autre promoteur.

5.- À la fin des travaux, lorsque tous les coûts du projet sont comptabilisés, la Ville procédera à l'ajustement de la participation financière du promoteur. Ainsi, elle lui remettra le trop-perçu si les coûts sont inférieurs à la somme déposée. Par contre, le promoteur devra verser le manque à gagner ou excédent, si ces coûts sont supérieurs à la somme déposée.

EN FOI DE QUOI, nous avons signé à Boisbriand, le _____ jour de _____
_____ de l'an _____.

VILLE DE BOISBRIAND

PAR :

Maire ou maire suppléant

Greffière ou greffière adjointe

Le promoteur

PAR :

SECTION « B »

1^{ère} PHASE

PLANS ET DEVIS PRÉPARÉS PAR LA VILLE TRAVAUX PAYÉS ET EFFECTUÉS PAR LE PROMOTEUR

ENGAGEMENT DU PROMOTEUR

- 1.- Payer tous les honoraires pour la préparation des plans, études préliminaires et les devis et ce, à partir de la demande du promoteur pour le développement de ces rues. Les frais d'honoraires seront de 9% du coût de l'estimation finale des travaux comprenant tous les frais d'imprimerie et kilométrage. La garantie doit être produite en argent comptant ou chèque certifié, d'un montant équivalent à la somme des trois pourcentages suivants, établi en fonction de l'estimation préliminaire des travaux :

- 1% pour la préparation des études préliminaires;
- 2% pour les études géotechniques et honoraires de l'arpenteur;
- 6% pour la préparation des plans et devis.

Cette garantie couvre tout défaut de paiement d'une facturation émise par la Ville en vertu de la présente section du protocole d'entente. Cette garantie ne pourra être révoquée que sur consentement par résolution du Conseil municipal.

- 2.- Payer tous les frais incidents que la ville pourrait avoir à encourir dans la conduite du projet.
- 3.- Le promoteur doit avoir obtenu l'autorisation de la Ville et du Ministère du Développement durable de l'environnement et des Parcs pour débiter l'exécution des travaux.
- 4.- À la fin des travaux, lorsque tous les coûts du projet sont comptabilisés, la Ville procédera à l'ajustement de la participation financière du promoteur. Ainsi, elle lui remettra le trop-perçu si les coûts sont inférieurs à la somme déposée. Par contre, le promoteur devra verser le manque à gagner ou excédent, si ces coûts sont supérieurs à la somme déposée.

La Ville s'engage à :

Faire préparer les plans et devis et à les soumettre au ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs pour leur approbation.

EN FOI DE QUOI, nous avons signé à Boisbriand, le _____ jour de _____
_____ de l'an _____.

VILLE DE BOISBRIAND

PAR :

Maire ou maire suppléant

Greffière ou greffière adjointe

Le promoteur

PAR :

SECTION « C »

1^{ère} PHASE

PLANS ET DEVIS PRÉPARÉS PAR LE PROMOTEUR TRAVAUX PAYÉS ET EFFECTUÉS PAR LA VILLE OU LE PROMOTEUR

ENGAGEMENT DU PROMOTEUR

Le promoteur s'engage par les présentes :

1. À mandater une firme d'ingénieurs-conseils pour la préparation des plans et devis, sujet à l'approbation de son choix par résolution du Conseil municipal. (l'autorisation à transmettre les plans au Ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs pour approbation équivaut à telle approbation).
2. À s'assurer que l'ingénieur-conseil se conforme aux normes du Service des travaux publics et du génie en ce qui concerne les grandeurs de plans, les légendes, les devis, formes d'estimation et les normes de construction tel que : modèle de borne-fontaine, vanne, entrée de services, etc. Aussi, tous les essais demandés dans les devis doivent être faits par des firmes spécialisées approuvées par le Service des travaux publics et du génie.
3. À s'assurer que l'ingénieur-conseil fournisse au Service des travaux publics et du génie de la Ville pour vérification et approbation, afin de recommander aux membres du Conseil d'autoriser l'ingénieur-conseil à présenter ses plans et devis au ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs pour leur approbation.
4. Après l'élaboration de ces plans, devis et estimés, l'ingénieur-conseil doit les soumettre au Service des travaux publics et du génie de la Ville pour vérification et approbation, afin de recommander aux membres du conseil d'autoriser l'ingénieur-conseil à présenter ses plans et devis au ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs pour leur approbation.

En cas de litige entre la Ville et le promoteur sur la conformité et validité des plans et devis et estimés, l'opinion de la Ville est prépondérante et sans appel.

-
5. Le promoteur ne pourra faire exécuter les travaux avant d’avoir reçu l’autorisation du Service des travaux publics et du génie de la Ville et de ministère de l’Environnement.
 6. Lorsque les travaux sont effectués et financés par la Ville, le promoteur doit déposer à la signature du protocole d’entente des garanties bancaires irrévocables aux nombre, montants et échéances suivantes :

INSÉRER ICI DES TABLEAUX OU LA DESCRIPTION DES GARANTIES

--

7. Les garanties bancaires sont remises au promoteur selon les modalités suivantes :

--

Les modalités vont de pair avec l’accomplissement des échéances prévues aux garanties.

8. Renouvellement des garanties bancaires

Lorsqu’une garantie arrive à échéance et que les conditions pour la remise de celle-ci ne sont pas remplies, le promoteur doit renouveler la garantie à la date d’échéance demandée par la Ville. Si une semaine avant la date d’échéance de la garantie bancaire initiale le remplacement n’est pas produit au greffier de la Ville, la garantie bancaire est encaissée sans autre avis ni délai.

9. À payer tous les frais incidents, tels que les frais d’ingénieur-conseil, étude géotechnique et frais d’arpentage, les frais légaux et notariés (notaire au choix du promoteur) et tous les frais relatifs à l’exécution des présentes que les travaux soient faits par le promoteur ou par la Ville.

L'ingénieur-conseil doit fournir au Service des travaux publics et du génie dans un délai de dix (10) jours maximum après l'approbation du ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs une copie reproductible sur film polyester .003 des plans incluant les modifications et disquette pour les plans sur autocad, s'il y a lieu, et trois (3) exemplaires des plans et devis des travaux.

EN FOI DE QUOI, nous avons signé à Boisbriand, le _____ jour de _____
_____ de l'an _____.

VILLE DE BOISBRIAND

PAR :

Maire ou maire suppléant

Greffière ou greffière adjointe

« PROMOTEUR »

SECTION « D »

1^{ère} PHASE

SURVEILLANCE PAR LA VILLE POUR LES TRAVAUX PAYÉS ET EFFECTUÉS PAR LE PROMOTEUR

ENGAGEMENT DU PROMOTEUR

Engagement du promoteur :

1. Demander des soumissions pour l'exécution des travaux selon les formules acceptées et à présenter les résultats détaillés du plus bas soumissionnaire au Service des travaux publics et du génie de la Ville.
2. Fournir au Service des travaux publics et du génie le nom et l'adresse de l'entrepreneur qui exécutera les travaux ainsi que son numéro de licence émis par le R.E.C.Q. (Régie des Entreprises de Construction du Québec).
3. Faire implanter à ses frais toutes les bornes de rues et lots pour l'exécution des travaux et à fournir un plan des bornes d'arpentage à la Ville. À payer les services d'un laboratoire pour effectuer le contrôle qualitatif des matériaux et leur mise en place chaque fois de la Ville jugera à propos de faire effectuer de telles expertises.
4. Exécuter, à ses frais, les travaux d'aqueduc, d'égout sanitaire, d'égout pluvial et entrées de services, de fondation de rue et autres travaux connexes, sur la (les) rue(s) mentionnée(s), le tout tel que plus amplement décrit et détaillé aux plans et devis propriété de la Ville et dont partie de la présente entente.
5. Exécuter les travaux d'aqueduc, d'égouts sanitaire et pluvial et de fondation de rue dans un délai ne devant pas dépasser le _____, soit au maximum un (1) an après la signature des présentes, à défaut de quoi le protocole devient nul et sans effet.
6. Faire, à ses frais, tous les raccordements normaux d'aqueduc, d'égouts sanitaire et pluvial qui sont prévus aux plans et devis des ingénieurs-conseils. Lorsqu'il y aura un problème spécial pour les raccordements, le promoteur aura droit de discussion avec la Ville.

En cas de litige entre la Ville et le promoteur sur la conformité et validité des plans, devis et estimés, l'opinion de la Ville est prépondérante et sans appel.

7. Accepter que toute la surveillance des travaux soit faite obligatoirement par la Ville. Ainsi, le promoteur doit défrayer les coûts relatifs aux honoraires pour la surveillance, c'est-à-dire 7% du coût de l'estimation finale des travaux qui inclut tous les frais d'imprimerie et kilométrage.

Avant le début des travaux, le promoteur doit fournir à la Ville une somme d'argent ou un chèque certifié pour un montant correspondant à ladite évaluation et ce, pour couvrir tout honoraire décrit à l'article 7 des présentes. Cette somme ne pourra être remboursée que lors de l'acceptation finale des travaux.

8. À la fin des travaux, lorsque tous les coûts du projet sont comptabilisés, la Ville procédera à l'ajustement de la participation financière du promoteur. Ainsi, elle lui remettra le trop-perçu si les coûts sont inférieurs à la somme déposée. Par contre, le promoteur devra verser le manque à gagner ou excédant, si ces coûts sont supérieurs à la somme déposée.
9. Accepter que le Service des travaux publics et du génie détient l'autorité et le pouvoir requis pour voir à l'exécution des travaux, de traiter, d'exiger que l'entrepreneur se conforme à toutes les descriptions des plans et devis. À tout moment durant l'exécution des travaux, le directeur du Service des travaux publics et du génie pourra dénoncer par écrit le non-respect des plans et devis par l'entrepreneur et le promoteur. Dès qu'une telle dénonciation écrite aura été remise par le directeur du Service des travaux publics et du génie à un représentant autorisé du promoteur, et à défaut du promoteur de remédier à la situation dans les délais prévus, le directeur du Service des travaux publics et du génie recommandera au Conseil de Ville l'arrêt de la surveillance des travaux et l'annulation des acceptations provisoires et finales. Nonobstant ce qui précède, il est bien entendu qu'en aucun cas la Ville n'est tenue d'accepter la cession d'une rue et des services municipaux s'y trouvant, lorsque les travaux ne sont pas à con entière satisfaction.
10. Autoriser le Service des travaux publics et du génie à faire les estimations progressives, l'acceptation provisoire et finale des travaux.

-
11. Préalablement à l'acceptation provisoire des travaux par le directeur du Service des travaux publics et du génie, le promoteur doit fournir copies des factures acquittées ou quittances finales données par chacun des sous-traitants, fournisseurs de matériaux ou employés, C.S.S.T., ou garantir de toute façon alors jugée acceptable par les deux (2) parties, qu'il n'est dû aucune somme à aucun sous-traitant, fournisseur ou employé.
 12. Préalablement à l'acceptation provisoire des travaux, le promoteur doit fournir une garantie bancaire irrévocable correspondant à cinq pour cent (5%) du coût des travaux ou un dépôt équivalent en argent, pour garantir le remplacement à ses frais, de tous les matériaux et des ouvrages qui pourraient devenir ou se révéler défectueux pendant une période d'un (1) an suivant l'acceptation provisoire des travaux par le directeur du Service des travaux publics et du génie. (Cette garantie peut également être fournie par une lettre de garantie bancaire irrévocable).
 13. Fournir à la Ville copie de la police d'assurance-responsabilité publique et civile au montant d'**UN MILLION DE DOLLARS (1 000 000 \$)** et à tenir la Ville indemne de toute responsabilité à partir du début des travaux jusqu'à l'acquisition* par contrat notarié de la rue par la Ville. Ainsi, il s'engage à prendre fait et cause pour la Ville de toute réclamation pour dommages corporels ou matériels qui pourraient survenir en raison de l'exécution des travaux par lui-même ou ses mandataires.
 14. À moins qu'il n'ait été prévu qu'une rue ou partie de rue demeure à caractère privé, céder à la Ville dans les trente jours de l'acceptation provisoire des travaux par la Ville, les rues ou parties de rues dans la présente entente et infrastructure ainsi construites, pour la somme d'un dollar (1,00 \$). Les rues et infrastructures cédées à la Ville devront être libres de toutes taxes municipales ou scolaires, avec garantie contre tout trouble, éviction, et quittes de toutes charges, hypothèques et privilèges qui pourraient ou auraient pu les grever.
 15. L'ouverture ou la fermeture de l'eau, l'utilisation des bornes-fontaines, vannes, regards d'égout et conduites ou tout appareil appartenant à la Ville ne peuvent être faits que par les officiers ou agents autorisés de la Ville sous peine des sanctions prévues à sa réglementation.
 16. Voir à l'entretien des rues dont il est responsable, même après l'acceptation provisoire des travaux d'égouts, d'aqueduc et fondation de rues jusqu'à l'acceptation finale des travaux. Cette responsabilité sera maintenue jusqu'à ce que le promoteur avise le Service des travaux publics et

du génie par écrit pour l'informer de la fin des travaux de construction de ses bâtiments, et que le Service des travaux publics et du génie reconnaisse ce fait.

Le promoteur doit épandre de l'abat poussière sous forme de chlorure de sodium, à au moins deux (2) occasions durant la période s'écoulant entre l'émission de l'acceptation provisoire et celle de l'acceptation finale.

ENGAGEMENT DE LA VILLE

Sous réserve du respect intégral de tous les règlements municipaux actuellement en vigueur par le promoteur, la Ville s'engage à :

1. Accepter la cession des rues décrites à la présente entente pour la somme nominale d'un dollar (1,00 \$), à la condition expresse que le directeur du Service des travaux publics et du génie en recommande l'acceptation, et que le promoteur ait rempli intégralement toutes les conditions mentionnées dans la présente.

-
2. La Ville n'encourra aucune responsabilité, non plus qu'aucune obligation vis-à-vis du promoteur, tant et aussi longtemps que toutes les conditions de la présente entente n'auront pas été respectées, et qu'elle ne sera pas devenue propriétaire des rues qui y sont décrites par contrat notarié, **et qu'elle n'aura pas procédé à la réception provisoire des travaux.**

EN FOI DE QUOI, nous avons signé à Boisbriand, le _____ jour de _____
_____ de l'an _____.

VILLE DE BOISBRIAND

PAR :

Maire ou maire suppléant

Greffière ou greffière adjointe

« PROMOTEUR »

SECTION « E »

2^e PHASE

PLANS, DEVIS ET SURVEILLANCE PAR LA VILLE POUR LES TRAVAUX PAYÉS PAR LE PROMOTEUR ET EFFECTUÉS PAR LA VILLE

1. Les travaux de pavage, bordures et d'éclairage sont effectués par la Ville, l'année suivant la fin des travaux de première phase conditionnellement toutefois à ce que soixante-dix pour cent (70%) des constructions desservies soient terminées ou substantiellement terminées. L'engagement de la Ville est cependant sujet à toutes les approbations requises par les citoyens et les instances gouvernementales.
2. À la signature du protocole d'entente, le promoteur dépose une lettre de garantie bancaire irrévocable valide pour une année jusqu'au 1^{er} mai de l'année suivante, représentant\$ le mètre linéaire (montant fixé par résolution du conseil municipal), multiplié par la longueur de rue en front des lots bénéficiant des services.

Dans le cadre d'un projet intégré les garanties d'exécution des travaux de Phase II sont établies comme suit : (à compléter).

3. La lettre de garantie bancaire est encaissable en tout temps sans autre formalité de la part de la Ville; cette lettre de garantie sera échangée pour une somme d'argent équivalente à la première de deux (2) dates suivantes, soit :
 - Onze (11) mois après la remise de la garantie bancaire; ou
 - le 1^{er} mai de l'année suivante.
4. Le calcul de toute contribution monétaire au paiement des travaux de la phase II, s'applique à tous les frais d'exécution des travaux de deuxième phase et, sans limiter ce qui précède, les honoraires de préparation des plans et devis, frais d'arpentage et de laboratoire, coût des travaux, frais d'acquisition de terrains au besoin, frais légaux, honoraires de surveillance, frais et honoraires de financement, sont comptabilisés à la fin des travaux.

La Ville fournit le détail de cette contribution au promoteur avec copie à l'acheteur s'il est connu, qui remet à la Ville toute somme qu'il détient pour l'acheteur bénéficiaire. Le promoteur rembourse à ce dernier toute somme confiée en trop, le cas échéant.

5. La Ville procède à la préparation des plans et devis, et fait exécuter les travaux suite à des demandes de soumissions selon les exigences de la Loi. La surveillance des travaux est effectuée sous l'autorité de la Ville.
6. À la fin des travaux lorsque tous les coûts du projet sont comptabilisés, la Ville procédera à l'ajustement de la participation financière du promoteur. Ainsi, elle lui remettra le trop-perçu si les coûts au mètre linéaire sont inférieurs à la somme déposée; par contre, le promoteur devra verser l'excédent si les coûts sont supérieurs à la somme déposée.

EN FOI DE QUOI, nous avons signé à Boisbriand, le _____ jour de _____
_____ de l'an _____.

VILLE DE BOISBRIAND

PAR :

Maire ou maire suppléant

Greffière ou greffière adjointe

« PROMOTEUR »

LISTE DES DOCUMENTS JOINTS AU PROTOCOLE

- ☐ Résolution de la Ville autorisant la signature du protocole
- ☐ Résolution du Conseil d'administration du promoteur autorisant la signature du protocole
- ☐ Autorisation du ministère de l'Environnement

(dossier MRF 7321-15-01-00365-00, approbation datée du 98-11-04)

- ☐ Acte d'acquisition des immeubles concernés
- ☐ Plan de localisation montrant le(les) lot(s) desservi(s)
- ☐ Plan-échéancier fourni par le promoteur du projet intégré
- ☐ Plan de l'arpenteur-géomètre
- ☐ Estimation des travaux de l'ingénieur-conseil
- ☐ Bordereau de soumission du plus bas soumissionnaire
- ☐ Nom, adresse et no. de licence de l'entrepreneur
- ☐ Lettre de garantie bancaire pour travaux de 1^{ère} phase (coût des travaux)
- ☐ Chèque visé pour travaux de 1^{ère} phase (honoraires de surveillance)
- ☐ Lettre de garantie bancaire pour travaux de 2^e phase (contribution du promoteur)
- ☐ Assurance responsabilité
- ☐ Annexe 1 (système de drainage)