

PROVINCE DE QUÉBEC

VILLE DE SALABERRY-DE-VALLEYFIELD

RÈGLEMENT 303

**Règlement concernant les ententes
relatives à des travaux municipaux pour
la réalisation de projets résidentiels**

ATTENDU QUE la Ville de Salaberry-de-Valleyfield est régie par la *Loi sur les cités et villes* (RLRQ, chapitre C-19) et assujettie aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, chapitre A-19.1);

ATTENDU QUE le conseil de la Ville de Salaberry-de-Valleyfield juge approprié de se prévaloir des dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, chapitre A-19.1) afin de régir les ententes relatives à des travaux municipaux;

ATTENDU QUE le conseil municipal désire prévoir des mécanismes souples, rapides et efficaces afin de permettre le développement de la ville en harmonie avec les principes énoncés dans les règlements d'urbanisme et dans le respect de la capacité financière des contribuables;

VU l'avis de motion de la présentation du présent règlement donné le 17 novembre 2015 par M. le conseiller Denis Laître, sous le numéro A-2015-11-029;

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1 TITRE

Le présent règlement peut être cité sous le titre de « Règlement concernant les ententes relatives à des travaux municipaux pour la réalisation de projets résidentiels ».

1.2 TERRITOIRE ASSUJETTI

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

1.3 RÈGLE GÉNÉRALE IMPÉRATIVE

La délivrance d'un permis de construction ou de lotissement ou d'un certificat d'autorisation pour un projet de développement résidentiel (pouvant inclure certains usages commerciaux, selon la réglementation de zonage en vigueur), est assujettie à la conclusion préalable d'une entente entre le promoteur et la Ville de Salaberry-de-Valleyfield portant sur la réalisation des travaux relatifs aux infrastructures et équipements municipaux et publics, et sur la prise en charge ou le partage des coûts relatifs à ces travaux, conformément aux dispositions du présent règlement.

1.4 POUVOIR DISCRÉTIONNAIRE

Rien dans le présent règlement ne doit être interprété comme diminuant ou restreignant la discrétion du conseil municipal de décréter lui-même la réalisation de travaux municipaux pour un développement résidentiel et de pourvoir à leur financement.

1.5 ADMINISTRATION

Le Service de l'urbanisme et des permis ainsi que le Service de l'ingénierie sont responsables de l'administration et de l'application du présent règlement.

1.6 VALIDITÉ

Le présent règlement est adopté dans son ensemble, chapitre par chapitre, titre par titre, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe, de manière à ce que si un chapitre, un titre, un article, un alinéa ou un paragraphe était ou devait être un jour déclaré nul, les autres dispositions du présent règlement continuent de s'appliquer autant que faire se peut.

1.7 REMPLACEMENT

Le présent règlement remplace, à toutes fins que de droit, le Règlement 170 concernant les ententes relatives à des travaux municipaux pour la réalisation de projets résidentiels adopté le 9 décembre 2008 par la Ville de Salaberry-de-Valleyfield.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

2.1 INCOMPATIBILITÉ ENTRE UNE DISPOSITION GÉNÉRALE ET UNE DISPOSITION SPÉCIFIQUE

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions du présent règlement ou entre le présent règlement et un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.

À moins de déclaration contraire, lorsqu'une restriction ou une interdiction prescrite par le présent règlement est incompatible avec tout autre règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive s'applique.

2.2 DIMENSIONS ET MESURES

À moins de déclaration contraire, toutes les dimensions et mesures employées dans le présent règlement sont indiquées en mesures métriques.

2.3 TERMINOLOGIE

Aux fins du présent règlement et de toute entente qui en découle, les expressions et mots suivants ont le sens qui leur est donné comme suit :

1) « Autorité compétente »

L'expression « autorité compétente » désigne le directeur du Service de l'urbanisme et des permis ainsi que le directeur du Service de l'ingénierie, ou un de leurs représentants.

2) « Bâtiment »

Le mot « bâtiment » désigne toute construction utilisée ou destinée à être utilisée pour abriter ou recevoir des personnes, des animaux ou des choses.

3) « Bénéficiaire »

Le mot « bénéficiaire » désigne toute personne dont la propriété bénéficie ou bénéficiera éventuellement des travaux municipaux qui seront réalisés.

4) « Bénéficiaire-tiers »

Le mot « bénéficiaire-tiers » désigne toute personne qui n'est pas promoteur du projet de développement visé par la demande de permis ou de certificat et dont la propriété bénéficie ou bénéficiera éventuellement des travaux municipaux qui seront réalisés.

5) « Développement résidentiel »

L'expression « développement résidentiel » désigne un projet de développement visant un usage résidentiel (pouvant inclure certains usages commerciaux, selon la réglementation de zonage en vigueur).

6) « Équipements municipaux »

L'expression « équipements municipaux » désigne, de façon non limitative, les lampadaires, les clôtures, le mobilier urbain, etc. qui sont requis dans un projet de développement.

7) « Frais contingents »

L'expression « frais contingents » signifie les honoraires professionnels et autres frais reliés aux travaux municipaux et publics. Sans toutefois être limitatif, il s'agit des frais suivants :

- frais d'ingénieur (plans et devis et surveillance des travaux);
- frais généraux de contrôle qualitatif des travaux;
- frais légaux;
- frais d'intérêts sur emprunt temporaire;
- frais de délivrance de tout permis ou certificat.

8) « Frontage »

Le mot « frontage » signifie le nombre de mètres entre les deux limites latérales d'un immeuble, dans la partie adjacente à la rue qui fait l'objet de l'entente relative aux travaux municipaux.

9) « Ingénieur »

Le mot « ingénieur » signifie un membre en règle de l'Ordre des ingénieurs du Québec.

10) « Ministère de l'Environnement »

L'expression « ministère de l'Environnement » constitue la façon abrégée de nommer le ministère au niveau provincial qui est responsable de l'environnement.

11) « Ouvrage d'art »

L'expression « ouvrage d'art » signifie un ouvrage de génie civil incorporé aux infrastructures telles que les ouvrages en béton coulé sur place, les murs et murets de toute nature, les glissières de sécurité, les pavés de béton, les drains de fondation, les ponceaux, les dalots, les musoirs et tout ouvrage de même nature.

12) « Parc »

Le mot « parc » désigne, de façon non limitative, un espace public de terrain destiné à un usage communautaire municipal tel que pavillon, terrain de jeux ou de détente, aréna, piscine et autres semblables équipements.

13) « Passage piétonnier »

L'expression « passage piétonnier » désigne un passage permettant aux piétons de traverser la chaussée d'une rue. Il se situe principalement aux intersections.

14) « Promoteur »

Le mot « promoteur » désigne toute personne morale ou physique, ou un regroupement de telles personnes, qui demande à la Ville l'autorisation de réaliser des travaux municipaux en vue de desservir un ou plusieurs terrains sur lesquels toute telle personne se propose de réaliser un projet de développement résidentiel.

Aux fins de la présente, est assimilée au promoteur, toute personne qui conclut une entente directement avec celui-ci pour le partage des coûts des travaux municipaux.

15) « Quote-part »

L'expression « quote-part » signifie la part des coûts relatifs aux travaux municipaux que tout bénéficiaire et tout bénéficiaire-tiers doivent prendre à leur charge.

16) « Requéran »

Le mot « requérant » désigne toute personne physique ou morale qui présente à la Ville une demande de permis de construction, de lotissement ou de certificat d'autorisation visée par le présent règlement.

17) « Réseau d'aqueduc »

L'expression « réseau d'aqueduc » signifie tout le système public de conduits et les équipements qui servent principalement à l'alimentation en eau potable des propriétés ainsi qu'au combat des incendies et sans limiter la généralité de ce qui précède; le réseau d'aqueduc comprend les vannes, les boîtes ou chambres de vannes, les purgeurs d'air et d'eau, les poteaux d'incendie (bornes-fontaines).

18) « Réseau d'égout combiné »

L'expression « réseau d'égout combiné » signifie le système public combiné de réseau d'égout sanitaire et de réseau d'égout pluvial.

19) « Réseau d'égout sanitaire »

L'expression « réseau d'égout sanitaire » signifie le système public de conduits et d'ouvrages qui contient et achemine les eaux usées et qui comprend, notamment, les conduites et les regards d'égout.

20) « Réseau d'égout pluvial »

L'expression « réseau d'égout pluvial » signifie le système public de conduits qui contient et achemine les eaux de pluie, les eaux de

ruissellement, les eaux de la fonte des neiges, les eaux de haute nappe phréatique et qui comprend les conduites et ouvrages, les regards d'égout et les puisards.

21) « Réseau privé »

L'expression « réseau privé » désigne des infrastructures d'aqueduc et d'égouts construites sur une propriété privée et qui desservent plusieurs bâtiments.

22) « Réseau public »

L'expression « réseau public » désigne les infrastructures publiques d'aqueduc et d'égouts, prises en charge par la Ville, pour un usage public.

23) « Sentier multifonctionnel »

L'expression « sentier multifonctionnel » désigne une surface de terrain qui n'est pas adjacente à une chaussée de rue, qui est aménagée pour l'exercice d'activités telles que la bicyclette, la marche, la course à pied et le ski de fond.

24) « Sentier piétonnier »

L'expression « sentier piétonnier » désigne un lien entre deux rues ou entre une rue et un parc, réservé aux piétons et aux cyclistes. Dans certains cas, ce sentier servira également comme voie de secours en reliant le cercle de virage d'un cul-de-sac ou la boucle d'une tête-de-pipe à une voie de circulation voisine, le tout conformément au règlement de lotissement de la Ville.

25) « Services publics »

L'expression « services publics » désigne les compagnies qui approvisionneront le projet en électricité, câblodistribution, téléphonie, service Internet, etc.

26) « Travaux municipaux »

L'expression « travaux municipaux » désigne tous les travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux visés par le présent règlement, soit les travaux d'aqueduc et d'égouts, de surdimensionnement, de voirie, ainsi que tous les travaux accessoires et connexes requis, comprenant l'acquisition des immeubles ou servitudes requises pour la réalisation desdits travaux, ainsi que certains aménagements paysagers.

27) « Travaux d'aqueduc et d'égouts »

L'expression « travaux d'aqueduc et d'égouts » désigne tous les travaux reliés aux travaux d'aqueduc, d'égout sanitaire, d'égout pluvial et autres ouvrages pour desservir une rue.

28) « Travaux de surdimensionnement »

L'expression « travaux de surdimensionnement » désigne tous les travaux de génie dont les critères dépassent, selon l'autorité compétente, les besoins usuels des services locaux.

29) « Travaux de voirie »

L'expression « travaux de voirie » désigne tous les travaux relatifs à la construction de la rue, tel que les travaux de sondage, d'excavation, de mise en forme de rue, de drainage, de pose de matériaux granulaires, de gravelage, de correction à la géométrie de la rue, de pavage, incluant les mesures d'atténuation de trafic, la base des lampadaires d'éclairage, les travaux de déboisement, de piquetage et de cadastre des lots à être utilisés comme rue, ainsi que l'aménagement de virées en bout de rue conformément à la réglementation de la Ville en vigueur et tous les travaux requis sur les cours d'eau existants. La signalisation routière est également incluse.

30) « Travaux de préparation de site »

L'expression « travaux de préparation de site » désigne tous les travaux relatifs à la préparation de la construction de rue, tel que les travaux de sondage, les travaux de déboisement, de piquetage et de cadastre des lots à être utilisés comme rue, conformément à la réglementation de la Ville en vigueur.

31) « Travaux municipaux de la phase I »

L'expression « travaux municipaux de la phase I » désigne les travaux d'aqueduc et d'égouts, les entrées de service, tous les travaux relatifs à la construction des rues, tels que travaux d'excavation, de mise en forme des rues, la sous-fondation, la fondation granulaire et le gravelage des rues, sentiers piétonniers, sentiers multifonctionnels et des virées en bout de rue, le drainage des rues et de tout sentier piétonnier ou multifonctionnel ainsi que le creusage, la mise en forme et l'ensemencement des noues urbaines (fossés). Les travaux préparatifs pour l'implantation des lampadaires d'éclairage, soit le civil (tranchées et conduites) et les bases de lampadaires, ainsi que le nivelage de tout terrain voué à un « parc », sont également inclus.

32) « Travaux municipaux de la phase II »

L'expression « travaux municipaux de la phase II » désigne les travaux de correction à la géométrie de la rue, les bordures et trottoirs, les bandes médianes, le pavage (incluant les mesures d'atténuation de trafic), les clôtures, l'aménagement des passages piétonniers, l'aménagement des sentiers piétonniers ou multifonctionnels (pavage, plantation, ensemencement), la réfection des noues urbaines (fossés), l'éclairage

(filage et installation des lampadaires), ainsi que la signalisation et les feux de circulation.

33) « Ville »

L'expression « Ville » signifie la Ville de Salaberry-de-Valleyfield.

34) « Voie cyclable »

L'expression « voie cyclable » désigne la partie d'un chemin public réservée pour la circulation des bicyclettes.

CHAPITRE III - DOMAINE D'APPLICATION

3.1 OBJET

Tout permis de lotissement ou de construction, ou tout certificat d'autorisation dans le cadre d'un développement résidentiel nécessitant la réalisation de travaux municipaux est assujéti 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 et sur la prise en charge ou le partage des coûts relatifs à ces travaux. L'entente doit être conclue conformément aux dispositions du présent règlement (voir modèle d'entente en annexe « A »).

De plus, la délivrance d'un permis de construction pour un immeuble situé en bordure d'une rue nécessitant la réalisation de travaux municipaux, est conditionnelle à l'acceptation provisoire des travaux de la phase I.

3.2 ZONES VISÉES

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la Ville de Salaberry-de-Valleyfield.

3.3 CATÉGORIES DE CONSTRUCTIONS, DE TERRAINS OU DE TRAVAUX VISÉS

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, si, dans le cadre d'un projet de développement résidentiel, la réalisation de travaux municipaux est requise.

3.4 INFRASTRUCTURES ET ÉQUIPEMENTS VISÉS

Aux fins du présent règlement, les infrastructures et équipements pouvant être visés par une entente sont les suivants :

- a) les infrastructures d'aqueduc;
- b) les infrastructures d'égout sanitaire;
- c) les infrastructures d'égout pluvial;
- d) les infrastructures d'égout combiné;
- e) les noues urbaines (fossés), ponceaux et ruisseaux;
- f) les ouvrages de régulation des eaux pluviales;
- g) les postes de surpression d'aqueduc;
- h) les stations de pompage;
- i) les bassins de rétention;
- j) les ouvrages de stabilisation;
- k) les chaussées incluant le pavage;
- l) les entrées de service;
- m) les bordures, bandes médianes et trottoirs;
- n) les ouvrages d'art;
- o) les clôtures;
- p) les feux de circulation;
- q) la signalisation incluant les panneaux de rue;
- r) l'éclairage;
- s) certains aménagements paysagers;
- t) les travaux des compagnies de services publics;
- u) les passages et sentiers piétonniers; et
- v) les sentiers multifonctionnels et les voies cyclables.

CHAPITRE IV - REQUÊTE

4.1 REQUÊTE POUR LA CONCLUSION D'UNE ENTENTE

Tout promoteur désirant conclure une entente avec la Ville portant sur la réalisation de travaux municipaux doit présenter une requête à cet effet au Service de l'urbanisme et des permis suivant les modalités prévues au présent chapitre.

4.2 CONTENU DE LA REQUÊTE

La requête doit contenir les informations suivantes :

- a) les noms, adresse, occupation et numéro de téléphone du promoteur;
- b) les numéros de cadastre des rues pour lesquelles les services sont demandés;
- c) une description détaillée du projet précisant entre autres les phases et l'échéancier de développement;
- d) le plan concept du projet;
- e) le plan de lotissement préliminaire préparé par un arpenteur ainsi que les plans et devis préliminaires préparés par un ingénieur;
- f) les noms, adresse et signature des bénéficiaires-tiers qui sont en accord avec le projet et qui consentent à payer leur quote-part des travaux;
- g) tout autre élément pertinent à l'étude de la requête.

4.3 CONDITIONS DE RECEVABILITÉ D'UNE REQUÊTE

Une requête est recevable si les conditions suivantes sont respectées :

- a) tout promoteur doit être propriétaire de 100 % de la superficie ou 100 % des longueurs en front des terrains bénéficiant des travaux projetés ou, en cas contraire, doit avoir obtenu l'assentiment écrit de bénéficiaires-tiers, en nombre suffisant pour atteindre le seuil de la majorité (soit 50 % plus un), selon lequel ils consentent à l'exécution de ces travaux et qu'ils assumeront une quote-part relative au coût de ceux-ci; et
- b) à moins d'incompatibilité avec le projet de lotissement approuvé ou avec une contrainte physique, la longueur minimale de la rue (ou des rues) à construire doit mesurer au moins 100 mètres linéaires.

4.4 ÉTUDE DE LA REQUÊTE

Le Service de l'urbanisme et des permis ainsi que le Service de l'ingénierie étudient la requête du promoteur, suivant la procédure ci-après présentée, eu égard aux caractéristiques du projet de développement soumis :

- a) La vérification de conformité :
 - 1) le projet soumis doit être conforme aux dispositions du plan d'urbanisme, des règlements d'urbanisme et du présent règlement;
 - 2) le projet doit respecter les normes de conception de la Ville relatives aux infrastructures et équipements municipaux.

- b) L'analyse du projet soumis :
- 1) le plan concept soumis par le promoteur doit être vérifié et approuvé par l'autorité compétente;
 - 2) à la suite de l'analyse du projet, le promoteur est informé des éléments supplémentaires ou des modifications qui devraient être apportés, le cas échéant, à son projet pour être conforme au plan d'urbanisme, à la réglementation et aux normes de la Ville;
 - 3) la requête est remplie en collaboration avec le promoteur afin d'obtenir tous les documents et renseignements nécessaires pour préparer un projet d'entente conformément aux dispositions du présent règlement.

4.5 DÉCISION DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE

L'autorité compétente statue sur la requête. Si l'ensemble des points est conforme aux divers règlements en vigueur et jugé acceptable pour la Ville par l'autorité compétente, cette dernière approuve la requête par écrit sous forme de lettre et demande au promoteur de faire compléter ses plans et devis.

CHAPITRE V – MODALITÉS RELATIVES AU CONTENU DE L'ENTENTE ET À SA PRÉPARATION

5.1 OBJET DE L'ENTENTE

L'entente devra porter sur la réalisation de travaux municipaux et publics.

L'entente pourra également porter sur les infrastructures et équipements qui sont destinés à desservir non seulement les immeubles visés par le permis, mais également d'autres immeubles sur le territoire de la Ville.

L'entente peut aussi porter sur les travaux d'un réseau privé dans un projet d'ensemble, qui sera cédé à la Ville et protégé par servitudes. Ce type de projet peut être réalisé que si une entente est signée avec la Ville, et si l'autorité compétente juge que c'est la solution à privilégier.

5.2 CONTENU DE L'ENTENTE

L'entente doit notamment prévoir les éléments suivants :

- a) la désignation des parties;
- b) les lots concernés;
- c) la description des travaux et la désignation de la partie responsable de tout ou partie de leur réalisation;
- d) le nom des professionnels dont les services seront retenus par le promoteur afin d'accomplir l'une ou l'autre des étapes prévues ou nécessaires à l'accomplissement de l'entente;
- e) le calendrier de la réalisation des travaux par le promoteur;
- f) la détermination des coûts relatifs aux travaux à la charge du promoteur établis conformément au présent règlement;
- g) les garanties financières exigées du promoteur établies conformément aux articles 6.3, 6.4 et 6.5 du présent règlement;
- h) la cession à la Ville de toute rue, ruelle, sentier piétonnier ou multifonctionnel, de toutes infrastructures et de tous équipements municipaux construits dans les emprises ou sur un terrain privé dans un projet d'ensemble, de tout droit de passage et autres servitudes;
- i) le terme de l'entente;
- j) les modalités d'aménagement de parcs, le cas échéant;
- k) tout autre élément pertinent pour la réalisation des travaux municipaux requis pour le projet de développement.

5.3 ANNEXE À L'ENTENTE

Lorsqu'une entente prévoit le paiement d'une quote-part par des bénéficiaires-tiers, une annexe à cette entente doit identifier les immeubles concernés ou mentionner tout critère permettant de les identifier.

La Ville peut modifier en tout temps, par résolution, cette annexe pour la tenir à jour et y ajouter tout immeuble qui assujettit un bénéficiaire des travaux à la quote-part.

5.4 PROJET D'ENTENTE ET RENSEIGNEMENTS NÉCESSAIRES À SA PRÉPARATION

L'autorité compétente prépare un projet d'entente qui sera soumis au promoteur et ensuite au conseil municipal pour l'approbation qui se fera par résolution.

Les renseignements suivants doivent être transmis à l'autorité compétente par le promoteur ou ses représentants autorisés pour la préparation du projet d'entente :

- a) le promoteur doit présenter pour approbation un projet d'opération cadastrale, conforme au plan d'urbanisme de la Ville, du ou des terrains dont il est propriétaire, le cas échéant, dans le secteur visé, représentant l'ensemble des rues et des terrains à être cadastrés;
- b) le promoteur doit présenter un plan projet qui doit également identifier les terrains qui lui appartiennent dans le secteur et, le cas échéant, tout terrain dont le promoteur ne serait pas propriétaire mais qui serait susceptible de bénéficier des travaux devant faire l'objet d'une entente en vertu du présent règlement;
- c) lorsque requis pour un développement harmonieux, la Ville peut demander au promoteur la présentation d'un plan projet couvrant une superficie plus grande que les terrains à être développés;
- d) le promoteur doit indiquer le nombre d'unités de logement et les usages prévus par le projet;
- e) le promoteur doit identifier, quantifier et estimer les travaux de surdimensionnement, si requis pour la réalisation des travaux conformément aux dispositions de l'article 6.1 du présent règlement;
- f) les plans et devis définitifs doivent être déposés à l'autorité compétente et être conformes aux exigences de l'article 6.1 du présent règlement.

CHAPITRE VI – PRESTATIONS, RESPONSABILITÉS ET MODALITÉS DE PARTAGE DES COÛTS

6.1 PRESTATIONS DU PROMOTEUR

Le promoteur s'engage à respecter, en outre, toutes les dispositions des articles 6.1.1 à 6.1.5 inclusivement.

6.1.1 Plans et devis détaillés, documents, mandats et procédures

En plus des autres obligations contenues dans ce règlement et dans l'entente, le promoteur doit :

- a) fournir les plans et devis détaillés du projet, incluant tous travaux de surdimensionnement, comprenant la liste complète des matériaux et la qualité ou la classe desdits matériaux, le tout selon les exigences et directives du directeur du Service de l'ingénierie de la Ville et obtenir toutes les attestations gouvernementales requises, incluant les autorisations du ministère de l'Environnement;
- b) faire préparer par un arpenteur-géomètre un plan des bornes d'arpentage qui seront nécessaires pour débiter les travaux et indiquer les repères

géodésiques de référence. Une copie de ce plan doit être remise à la Ville avant la signature de l'entente;

- c) veiller que soient incluses sur les plans d'ingénierie les cotes de niveaux requises après terrassement pour chacun des lots du projet. Trois cotes par lot sont requises : arrière-lot, avant-lot et partie basse de la noue (fond de fossé), le cas échéant;
- d) remettre à la Ville des plans complets pour les divers travaux de la phase II, sans s'y limiter l'éclairage, le pavage et les noues. Pour l'éclairage, les plans doivent inclure le positionnement des bases, la vérification de la photométrie, le calibre du filage, les points de raccordement;
- e) si la Ville l'exige, faire procéder aux études nécessaires pour évaluer l'impact global du projet, comme les besoins en eau potable, en traitement des eaux usées et en gestion des eaux pluviales.

Tous les honoraires de l'ingénieur sont à la charge exclusive du promoteur; toutefois, lorsque le projet nécessite des travaux de surdimensionnement, le partage des coûts entre les parties tiendra compte des honoraires reliés à ces travaux.

Le promoteur dépose à la Ville, en même temps que les plans et devis, le coût, estimé par son ingénieur, du projet en dollars selon une unité de mesure appropriée comprenant, le cas échéant, le coût des travaux et matériaux servant aux travaux de surdimensionnement, et ce, de façon distincte.

Avant la signature de l'entente, le promoteur, ses successeurs et ayants droit ont le devoir de :

- a) fournir à la Ville les coordonnées du lieu de disposition des surplus de terre et si l'emplacement en question n'est pas une propriété du promoteur, l'autorisation écrite du propriétaire;
- b) payer tout solde de taxes municipales et scolaires exigibles sur l'ensemble des lots lui appartenant et faisant l'objet du projet de développement;
- c) faire les démarches nécessaires pour assurer la construction des infrastructures électriques et de communication pour desservir les futures résidences. La responsabilité de cette desserte revient au promoteur ainsi que tous les frais afférents. Une preuve écrite indiquant que la demande a été faite à chacun des services d'utilité publique ainsi qu'un concept de base des installations devront être remis à la Ville. Les plans de ces infrastructures doivent être approuvés par la Ville. Ces services devront être installés prioritairement en arrière-lot des terrains ou suivant un autre modèle

d'implantation, après approbation par la Ville. Dans certains projets, la Ville pourrait exiger que les infrastructures électriques et de communication soient enfouies dans le sol.

Avant le début des travaux, le promoteur, ses successeurs et ayants droit ont le devoir de :

- a) fournir à la Ville une police d'assurance responsabilité civile d'une valeur de deux millions de dollars (2 000 000 \$) au nom du promoteur devant être maintenue en vigueur pour la durée des travaux jusqu'à leur acceptation finale par la Ville;
- b) mandater un arpenteur-géomètre qui ira installer des bornes d'arpentage ainsi qu'un repère géodésique auxiliaire de nivellement sur le site des travaux;
- c) mandater la firme de l'ingénieur concepteur des plans et devis pour réaliser la surveillance des travaux en résidence et à en assumer les frais. Celui-ci engage sa responsabilité quant à la qualité des travaux réalisés et à l'obtention de son certificat d'autorisation du ministère de l'Environnement.

En cours de travaux ou avant l'acceptation finale, le promoteur, ses successeurs et ayants droit ont aussi le devoir de :

- a) remettre à la Ville, avant l'acceptation provisoire, un rapport d'un laboratoire spécialisé démontrant la capacité portante des sols concernant le secteur à développer. L'étude des professionnels devra exprimer une opinion sur le type de fondation requis pour les bâtiments des usages prévus;
- b) fournir à la Ville, après l'exécution des travaux mais avant l'acceptation provisoire, copie des reçus, factures acquittées ou quittances partielles ou quittances finales données par chacun des entrepreneurs, sous-traitants, fournisseurs de matériaux, employés et professionnels mandatés, et à garantir de toute façon jugée acceptable par les deux parties qu'il n'est dû aucune somme à aucun entrepreneur, sous-traitant, fournisseur ou employé donnant droit à un recours sur les immeubles décrits à l'entente. Il doit aussi fournir avant l'acceptation finale des travaux, toutes les quittances finales restantes données par chacun des entrepreneurs, sous-traitants, fournisseurs de matériaux ou employés et professionnels mandatés;
- c) travailler en collaboration avec les compagnies de services d'utilité publique (téléphone, électricité, télédistribution et gaz naturel) pour harmoniser l'installation des services avec les travaux, lorsque nécessaire;

- d) acquérir à ses frais en faveur de la Ville et des compagnies de services d'utilité publique, toutes les servitudes de passage et d'accès pouvant être nécessaires pour mener à terme le projet et à payer tous les honoraires professionnels afférents et fournir une copie desdits documents à la Ville;
- e) payer à la Ville tous les frais de laboratoire requis qu'elle aura engagés pour les analyses de sol et pour la vérification de la conformité des matériaux et des travaux municipaux, ou toute autre facture relative au projet faisant partie de l'entente;
- f) fournir à la Ville, au plus tard 45 jours après l'acceptation provisoire des travaux, un plan final (tel que construit), géoréférencé et numérique (selon le format exigé par le directeur du Service de l'ingénierie de la Ville) et précis des infrastructures construites ainsi qu'un certificat de conformité signé par l'ingénieur qui a conçu les plans et devis et fait la surveillance des travaux. Le promoteur en assume tous les frais afférents;
- g) céder à ses frais à la Ville la pleine propriété des lots servant de rue, de parc, de sentier multifonctionnel, de sentier piétonnier ou de voie cyclable, ainsi que les infrastructures faisant partie d'un réseau privé d'un projet d'ensemble prévues dans l'entente, pour la somme nominale de un dollar (1,00 \$). Cette cession inclut les infrastructures installées par le promoteur ainsi que toutes les servitudes acquises en faveur de la Ville, quatre-vingt-dix (90) jours suivant l'approbation finale des travaux par la Ville, le tout libre de toutes taxes municipales et scolaires, avec garantie contre tout trouble ou éviction, et quitte de toutes charges, toutes hypothèques et tous privilèges qui pourraient ou auraient pu les grever;
- h) faire les démarches nécessaires auprès de la Société canadienne des postes (SCP) pour prévoir la desserte des propriétés visées par l'entente et assumer, le cas échéant, tous les frais afférents à l'activation et à l'installation des équipements, tel que requis par la SCP;
- i) payer à la Ville 50 % de la facture des clôtures entourant les parcs et sentiers piétonniers et multifonctionnels.

6.1.2 Divers travaux à exécuter

Le promoteur, ses successeurs et ayants droit ont le devoir de :

- a) réaliser les travaux de préparation de site, les travaux municipaux de la phase I ainsi que tous les travaux municipaux identifiés sur les plans et devis soumis dans l'entente adoptée par le conseil pour le projet de développement pouvant inclure, s'il y a lieu, des bassins de rétention;
- b) niveler le terrain et procéder à l'ensemencement d'un parc ou d'un futur parc dans le projet (ou adjacent à celui-ci). Si le parc est déjà aménagé, son

périmètre doit être protégé afin de ne pas être endommagé pendant les travaux;

- c) parmi les travaux de la phase II, procéder aux corrections de la géométrie des rues, le cas échéant.

6.1.3 Travaux de surdimensionnement et/ou autres ouvrages supplémentaires

Le cas échéant, la Ville peut exiger du promoteur qu'il réalise les travaux de surdimensionnement ou tout autre ouvrage supplémentaire requis pour le bon fonctionnement du projet dans son environnement ou choisir de les exécuter elle-même. Dans le premier cas, la réalisation des travaux municipaux est soumise aux conditions suivantes :

- a) la Ville doit avoir pourvu au financement de sa part desdits travaux de surdimensionnement ou autre ouvrage supplémentaire requis;
- b) les autorisations requises doivent avoir été obtenues au préalable par la Ville.

La Ville a un droit de regard sur le choix de l'entrepreneur qui exécutera les travaux ainsi que sur le montant de la soumission dudit entrepreneur. La Ville peut requérir du promoteur que les travaux de surdimensionnement et/ou de tout ouvrage supplémentaire requis aient fait l'objet d'un appel d'offres auprès d'au moins trois entrepreneurs identifiés par la Ville.

6.1.4 Aménagement d'une virée

Lorsqu'une rue n'est pas complétée sur 100 % de sa longueur prévue au plan de lotissement ou n'est pas raccordée à une rue déjà existante, une virée temporaire doit être aménagée à la suite du dernier lot desservi ayant son frontage sur ladite rue.

- a) Cette virée pourra avoir la forme d'un cercle d'au moins 15 mètres de diamètre ou la forme d'un « L » de 15 mètres de longueur dans l'axe longitudinal de la future rue et de 10 mètres dans le sens transversal. Chacune de ces branches aura une largeur d'au moins 6 mètres.
- b) Cette virée sera construite avec un matériau granulaire accepté par le directeur du Service de l'ingénierie de la Ville, sur une épaisseur de 0,5 mètre, posé sur une infrastructure propre, ferme et drainée.

Dans le cas où le développement partiel du réseau routier du projet empêche le transport scolaire de desservir sa subdivision, le promoteur doit aménager, à ses

frais, une virée temporaire à l'extrémité de la rue pour la phase ou la sous-phase en cours de son projet, et ce, dès que le bout de rue en cul-de-sac rencontre l'une des options suivantes : s'étend devant plus de 3 terrains ou dépasse une longueur linéaire de 60 mètres.

- a) Cette virée doit avoir un diamètre de 30 mètres et doit être construite selon les spécifications du directeur du Service de l'ingénierie.
- b) Le promoteur doit déménager cette virée temporaire à ses frais lors de l'avancement des phases ou sous-phases de son projet jusqu'à ce que le réseau routier qu'il construit permette au transport scolaire d'être effectué sans l'aide de ladite virée.

6.1.5 Responsabilités du promoteur et prestations générales

Le promoteur doit assumer les responsabilités suivantes :

- a) l'entière responsabilité civile pouvant découler des travaux sur ou près des immeubles décrits à la présente entente, et ce, tant qu'il demeure propriétaire des lieux. La Ville ne peut, à cette fin, être considérée comme maître d'œuvre ou maître des travaux exécutés et le promoteur tient la Ville indemne de toute responsabilité jusqu'à l'acceptation finale des travaux par la Ville. De plus, il s'engage à prendre fait et cause pour elle dans toute action judiciaire qui pourrait être intentée et reconnaît donner par la présente à la Ville une garantie formelle au sens de l'article 220 du *Code de procédure civile* (RLRQ, chapitre C-25);
- b) l'entretien complet et la conservation des travaux et infrastructures réalisés en vertu de l'entente jusqu'à l'acceptation finale des travaux par la Ville ainsi que la correction des déficiences. L'entretien de surface sera toutefois assumé par la Ville dès l'acceptation provisoire.

Si le promoteur est en défaut d'entretenir sa rue, la Ville exécutera ou fera exécuter les travaux nécessaires, et ce, aux frais du promoteur. À cet égard, la Ville fera parvenir une facture au promoteur et pourra exercer une compensation de cette somme à même toute autre somme due au promoteur par la Ville, dont les quotes-parts des bénéficiaires autres que le promoteur. La Ville pourra utiliser aussi toute ou partie de la garantie d'exécution fournie par le promoteur;

- c) le promoteur doit assumer à ses frais le nettoyage des rues lorsque celles-ci ont été salies par les véhicules de l'entrepreneur général, de ses mandataires et des fournisseurs de matériaux, de même que le déneigement des rues de son projet de développement résidentiel jusqu'à l'acceptation provisoire des travaux par la Ville;

- d) le promoteur doit assumer à ses frais l'épandage d'abat-poussière dans les rues de son projet de développement résidentiel lorsque demandé par la Ville, et ce, jusqu'à l'acceptation provisoire des travaux;
- e) procéder au fauchage des terrains de son projet de développement résidentiel, tel que requis par la réglementation municipale.

Le promoteur ne pourra pas obtenir de permis pour la construction d'un bâtiment en bordure d'une rue où il exécute les travaux visés par l'entente tant que ces travaux n'auront pas été réalisés et que l'acceptation provisoire n'ait été donnée par le directeur du Service de l'ingénierie de la Ville ou un de ses représentants. Aucun permis de construction ne pourra être délivré tant que les poteaux pour la desserte en électricité ne seront pas installés.

Le promoteur s'engage à respecter tous les règlements municipaux en vigueur et notamment, ceux relatifs au paiement des tarifs exigés pour les divers permis requis.

Le promoteur doit s'assurer que l'ensemble de ses contrats de vente de terrains respecte toutes les dispositions de l'entente.

Le promoteur doit autoriser les inspections par un représentant du Service de l'ingénierie de la Ville et se conformer à toutes directives émises. Il doit aussi autoriser la surveillance de chantier par le directeur du Service de l'ingénierie de la Ville ou ses représentants et respecter toute directive du directeur du Service de l'ingénierie de la Ville relative à la qualité et à l'exécution des travaux.

Le promoteur doit payer toute facture due à la Ville dans les 30 jours de sa date d'envoi. Des frais de gestion de 10 % seront ajoutés à tout montant payé par la Ville et refacturé au promoteur.

6.2 PRESTATIONS ET RESPONSABILITÉS DE LA VILLE

Après la signature de l'entente, la Ville s'engage à :

- a) autoriser le promoteur à réaliser des travaux municipaux sur les lots visés, le tout comme prévu dans l'entente;
- b) envisager l'adoption d'un programme d'aide financière correspondant aux taxes additionnelles exigibles à la suite de l'inscription au rôle foncier d'un changement de valeur d'un lot non desservi à un lot desservi dont le promoteur est propriétaire, et ce, pour la période comprise entre la date

d'inscription au rôle foncier jusqu'à la réalisation de la première des éventualités suivantes :

- construction d'une unité d'habitation sur le lot desservi;
- vente du lot desservi à une tierce personne.

Les lots désignés comme droit de passage, sentier multifonctionnel ou piétonnier ou les espaces réservés à des fins de parc ne sont pas admissibles au programme d'aide financière;

- c) avant l'acceptation provisoire, délivrer les permis de construction pour un maximum de trois (3) maisons-modèles, qui ne devront en aucun cas être habitées ni raccordées aux réseaux d'aqueduc et d'égouts tant que l'acceptation provisoire n'aura pas été donnée par la Ville. Ces maisons-modèles devront respecter l'ensemble de la réglementation municipale en vigueur. Une fois l'acceptation provisoire des travaux accordée, délivrer les permis de construction requis pour les bâtiments situés en front des immeubles décrits à la présente, de même que pour les travaux de construction des infrastructures sur ces immeubles, conditionnellement au respect de la réglementation municipale;
- d) une fois l'acceptation finale des travaux accordée, acheter les immeubles décrits dans l'entente, ainsi que les infrastructures qui y seront installées, pour la somme de un dollar (1,00 \$), à la condition expresse que le directeur du Service de l'ingénierie de la Ville et l'ingénieur mandaté par le promoteur recommandent l'acceptation des travaux et que le promoteur ait respecté intégralement les conditions du présent règlement ainsi que de l'entente;
- e) réaliser, parmi les travaux de la phase II, les travaux de pavage, de trottoir et de bordure ainsi que la réfection des fossés après un délai de un (1) an à la suite de l'acceptation des travaux de la phase I, si plus de 50 % des lots desservis sont construits. La Ville s'engage à réaliser, au cours du délai de l'entente, l'éclairage permanent requis.

Les frais afférents aux travaux de pavage seront à la charge des propriétaires riverains. Les frais afférents aux travaux de bordure et aux travaux d'éclairage avec des lampadaires aux standards de la Ville seront à la charge de la Ville. Lorsque le conseil municipal exige des lampadaires décoratifs ou lorsque le promoteur désire installer des lampadaires décoratifs approuvés par la Ville au préalable, le promoteur doit payer la différence par rapport au coût du lampadaire standard;

- f) dans le cas de la présence d'un parc ou d'un futur parc dans le projet de développement ou adjacent au projet de développement, procéder à l'installation des clôtures requises sur la ligne mitoyenne entre les propriétés privées et ce parc, et autour des sentiers piétonniers et multifonctionnels. La Ville paye la totalité de la facture à la fin de l'installation mais assume 50 %

de celle-ci. Le promoteur sera facturé afin de rembourser l'équivalent de 50 % du coût total des dites clôtures;

- g) assumer l'entretien de surface des rues et sentiers après l'acceptation provisoire des travaux;
- h) assumer le déneigement des rues du projet de développement après l'acceptation provisoire des travaux;
- i) assumer, lorsque requis, l'épandage d'abat-poussière dans les rues du projet de développement après l'acceptation provisoire des travaux.

6.3 GARANTIE D'EXÉCUTION

Le promoteur doit, à la signature de l'entente, fournir à la Ville une garantie d'exécution de toutes et chacune de ses obligations, correspondant à un montant de 100 % du coût total estimé (taxes non comprises) des travaux assumés par le promoteur et doit être maintenue comme étant bonne et valable pendant toute la durée de l'entente. Cette garantie d'exécution peut prendre les formes suivantes :

- a) une lettre de garantie bancaire irrévocable et inconditionnelle produite par une institution financière dûment autorisée à se faire dans les limites de la province de Québec, payable à l'ordre de la Ville de Salaberry-de-Valleyfield et encaissable à la suite de la signification d'un avis à l'institution financière de l'existence d'un défaut du promoteur. Cette lettre doit être valide pour une durée de un (1) an à partir de la date d'effet de son dépôt à la Ville ou jusqu'au moment où la Ville aura reçu toutes les quittances de la part du promoteur pour les matériaux, les entrepreneurs et les différents professionnels. La libération progressive du montant identifié sur la lettre peut se faire à mesure que la Ville reçoit des preuves de paiement. À chaque fois qu'une partie du montant est libérée, une nouvelle lettre de garantie bancaire équivalant à la balance du montant doit être produite et remise à la Ville.

Advenant le cas où le coût de la soumission retenue par le promoteur est supérieur ou inférieur au coût estimé des travaux, le promoteur devra soumettre la lettre de garantie bancaire à la Ville dont le montant sera établi par cette dernière en majorant de 5 % le montant total de la soumission, incluant les taxes, afin de couvrir les travaux supplémentaires ou non prévus au contrat. Si la lettre de garantie bancaire est déjà déposée à la Ville et que le montant de la soumission est supérieur, une modification (sous forme d'avenant) devra alors être remise, tandis que si le montant est inférieur, le promoteur pourra remplacer la lettre de garantie bancaire et, dans les deux cas, avant l'adjudication du contrat;

- b) un chèque visé émis à l'ordre de « Ville de Salaberry-de-Valleyfield »;
- c) sous toute autre forme jugée équivalente et acceptable par la Ville.

6.4 LIBÉRATION DE LA GARANTIE

Sauf pour ce qui est d'un montant de 5 % du total de la garantie, lequel ne sera libéré qu'au moment de l'acceptation finale de l'ensemble du projet, la garantie sera libérée à la réception des quittances finales par la Ville.

Le solde de la garantie sera remis en même temps que la cession de rues à la Ville, après l'acceptation définitive des travaux par le directeur du Service de l'ingénierie ou un de ses représentants.

La Ville ne paie aucun intérêt sur la somme déposée en garantie.

6.5 CAUTIONNEMENT D'EXÉCUTION

Le promoteur s'engage par l'entremise de l'entrepreneur à déposer entre les mains de la Ville, pour garantir l'exécution du projet et le respect des obligations prévues à cette entente, les documents suivants :

- a) cautionnement d'exécution pour un montant équivalent à 50 % du montant de la soumission, et ce, pour la durée des travaux en indiquant la Ville comme bénéficiaire;
- b) cautionnement des obligations de l'entrepreneur pour salaires, matériaux et services pour un montant équivalent à 50 % du prix de la soumission, et ce, pour la durée des travaux en indiquant la Ville comme bénéficiaire.

Ces cautionnements doivent demeurer en vigueur jusqu'à l'acceptation provisoire des travaux. Dès l'acceptation provisoire des travaux, l'entrepreneur doit alors remplacer sa garantie d'exécution par un cautionnement d'entretien d'une valeur de 5 % du coût total des travaux. Ce cautionnement est requis de l'entrepreneur jusqu'à l'acceptation finale des travaux par la Ville, l'acceptation finale devant avoir lieu un (1) an après l'acceptation provisoire des travaux.

CHAPITRE VII – MODALITÉS RELATIVES AUX BÉNÉFICIAIRES-TIERS

7.1 QUOTE-PART DUE PAR UN BÉNÉFICIAIRE-TIERS

Lorsque les travaux faisant l'objet de l'entente bénéficient à la fois au promoteur et à des bénéficiaires-tiers, l'entente contient une annexe identifiant les immeubles

des bénéficiaires-tiers qui sont assujettis au paiement d'une quote-part du coût des travaux municipaux ou indique les critères permettant de les identifier. Au moment de la signature de l'entente, tout lot subdivisé dans le projet, qui est bâtissable, sera mis en quote-part. Si une subdivision survient après l'acceptation finale des travaux, le requérant devra payer sa quote-part indexée à la Ville.

La signature de l'entente avec le promoteur ne peut avoir lieu tant que la Ville, avec le concours du promoteur, n'a pas informé par écrit chacun des bénéficiaires-tiers identifiés de la nature du projet et des modalités de remboursement à la Ville des coûts relatifs aux travaux dont il bénéficiera.

Après l'acceptation finale des travaux, chaque bénéficiaire-tiers devra payer à la Ville la somme due dans les 30 jours suivant l'envoi de la facture et avant l'obtention de tout permis de lotissement ou de construction pour le terrain qui bénéficie des travaux.

7.1.1 Montant de la quote-part

La quote-part est établie en fonction du coût total réel des travaux, incluant les frais afférents, mais excluant tous les travaux de surdimensionnement ou tout autre ouvrage pris en charge par la Ville et faisant l'objet de l'entente.

Le promoteur doit transmettre à la Ville l'ensemble des pièces justificatives, et ce, dès l'acceptation provisoire des travaux. Ces coûts doivent être vérifiés et reconnus par le directeur du Service de l'ingénierie de la Ville.

7.1.2 Méthodes de calcul de la quote-part

Les quotes-parts sont calculées selon l'une ou l'autre des méthodes suivantes :

- a) selon l'étendue en front des immeubles en proportion du nombre total de mètres linéaires de l'ensemble des immeubles visés par les travaux municipaux;
- b) selon la superficie des immeubles en proportion de l'ensemble des superficies des immeubles visés par les travaux municipaux;
- c) selon une combinaison d'un pourcentage de l'étendue en front et d'un pourcentage de la superficie des immeubles;
- d) selon tout modèle jugé équitable par la Ville, selon les particularités du projet visé par les travaux municipaux.

7.2 DÉLAI POUR LA REMISE D'UNE QUOTE-PART AU PROMOTEUR

Après l'acceptation finale des travaux, la Ville facture les bénéficiaires-tiers pour le paiement de leur quote-part, à moins que ceux-ci n'aient déjà effectué le paiement. La Ville doit verser au promoteur, au plus tard 60 jours suivant la date de réception du paiement par les bénéficiaires-tiers, la totalité du montant des quotes-parts identifiées à l'entente, et ce, sans intérêt.

CHAPITRE VIII - MODALITÉS DE RÉALISATION DES TRAVAUX

8.1 DÉBUT DES TRAVAUX

Les travaux municipaux pour lesquels une entente a été conclue peuvent débiter seulement quand l'entente a été acceptée par résolution du conseil et signée et doivent débiter à l'intérieur d'un délai de 12 mois de l'acceptation de l'entente par la Ville, à défaut de quoi une nouvelle requête devra être présentée pour approbation.

8.2 DÉLAI DE RÉALISATION DES TRAVAUX

Les travaux de la phase I doivent être exécutés dans un délai de 12 mois suivant le début des travaux, la rencontre de démarrage constituant la date de début des travaux.

8.3 EXÉCUTION DES TRAVAUX

Le promoteur est responsable de l'exécution de l'ensemble des travaux visés par l'entente, sauf si la Ville choisit d'exécuter elle-même les travaux de surdimensionnement. Le promoteur agit à titre de maître d'œuvre des travaux.

8.4 ACCEPTATION PROVISOIRE DES TRAVAUX

Lorsque les travaux de la phase I sont entièrement terminés et, sur recommandation de l'ingénieur mandaté par le promoteur, le directeur du Service de l'ingénierie de la Ville ou son représentant accepte provisoirement les travaux.

8.5 ACCEPTATION FINALE DES TRAVAUX

Lorsque les travaux sont terminés, le directeur du Service de l'ingénierie de la Ville émet une recommandation écrite pour leur acceptation si l'entente a été intégralement respectée. Si la recommandation est favorable, le conseil municipal autorise alors par résolution l'acceptation finale des travaux ainsi que la signature du contrat pour l'acquisition des immeubles et infrastructures décrits à l'entente pour la somme de un dollar (1,00 \$).

À tout moment durant l'exécution des travaux, la Ville pourra dénoncer par écrit le non-respect par le promoteur des plans et devis. Dès qu'une telle dénonciation aura été remise au promoteur ou à un de ses représentants par l'autorité compétente, celui-ci devra dans les 48 heures suivantes apporter un correctif, à la satisfaction de la Ville, à défaut de quoi la Ville sera libérée de toutes ses obligations en vertu de l'entente, et plus particulièrement de son obligation d'accepter la cession des rues et infrastructures décrites à la présente entente.

La Ville pourra également refuser d'acquérir les rues et infrastructures décrites dans l'entente si le directeur du Service de l'ingénierie de la Ville refuse d'en recommander l'acceptation dans son rapport final pour des raisons motivées par écrit et dont copie devra être remise au promoteur.

CHAPITRE 9 - DISPOSITIONS FINALES

9.1 SIGNATURE DE L'ENTENTE

Toute entente à intervenir avec le promoteur en conformité avec le présent règlement, qui aura été approuvée par résolution du conseil, sera signée par le maire et le greffier, ou en leur absence par leurs représentants, pour et au nom de la Ville.

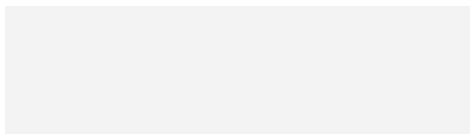
Ladite entente pourra être signée et ensuite remise au promoteur seulement quand l'ensemble des documents requis conformément au présent règlement auront été remis à la Ville.

9.2 ABROGATION DE RÈGLEMENT

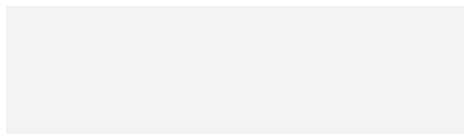
Le présent règlement abroge le Règlement 170 concernant les ententes relatives à des travaux municipaux pour la réalisation de projets résidentiels.

9.3 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.



Denis Lapointe, maire



Alain Gagnon, greffier

RÈGLEMENT 303

ANNEXE « A »

Modèle d'entente

ENTENTE RELATIVE À DES TRAVAUX MUNICIPAUX

POUR LA RÉALISATION D'UN PROJET RÉSIDENTIEL

ENTRE

Ville de Salaberry-de-Valleyfield, corporation légalement constituée en vertu de la *Loi sur les cités et villes* (RLRQ, chapitre C-19), ayant son siège social au 61, rue Sainte-Cécile, à Salaberry-de-Valleyfield, province de Québec, J6T 1L8, et étant issue de la fusion des Villes de Salaberry-de-Valleyfield et de Saint-Timothée et de la Municipalité de Grande-Île, aux termes du décret 418-2002 publié dans la Gazette officielle du Québec le 24 avril 2002, 134^e année, numéro 17, ici agissant et représentée par M. Denis Lapointe, maire, et M. Alain Gagnon, greffier, dûment autorisés en vertu d'une résolution du conseil municipal et dont copie conforme est jointe à la présente entente

CI-APRÈS APPELÉE : « LA VILLE »

ET

(*Identification du promoteur*), personne morale ou physique de droit privé légalement constituée ayant son siège social au (*adresse complète du promoteur*), représentée à la présente par (*nom du représentant*), dûment autorisé en vertu d'une résolution et dont copie conforme est jointe à la présente entente

CI-APRÈS APPELÉE : « LE PROMOTEUR »

ATTENDU QU'il est nécessaire d'exécuter des travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux afin de permettre la réalisation d'un projet de développement résidentiel sur le site, tel que ci-après défini : (*nom du projet*);

ATTENDU QUE la réalisation de tels travaux est assujettie à la conclusion d'une entente conformément à l'article 1.3 du Règlement 303 concernant les ententes relatives à des travaux municipaux pour des projets résidentiels, adopté par le conseil de la Ville de Salaberry-de-Valleyfield le (*date*);

LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

1- Lots visés par la présente

Le *Promoteur* s'engage et s'oblige à réaliser sur le lot (...*numéro du lot à développer*) du cadastre (de la paroisse de ... ou du Québec), circonscription foncière de Beauharnois, les travaux ci-après décrits selon les conditions énoncées à la présente, le tout tel que montré au plan préparé par (...*nom de l'arpenteur*), arpenteur-géomètre, dossier numéro (*numéro de dossier*) de son répertoire, minute (*numéro de minute*), tel que décrit à l'annexe « 1 » faisant partie intégrante de la présente entente.

Le *Promoteur* est propriétaire du lot (...*numéro du lot à développer*).

2- Description des travaux et désignation de la partie responsable de leur réalisation

Les travaux à réaliser par le *Promoteur* sont décrits comme suit : travaux municipaux de la phase I, (*écrire tout autre ouvrage requis par le projet, le cas échéant*), sur les lots (*numéros des lots projetés pour les rues et passages*), et tous les travaux requis afin de desservir les propriétés étant les lots (*numéros des lots projetés qui seront à bâtir*), le tout selon les devis et directives du directeur du Service de l'ingénierie de la *Ville* ou de ses représentants, ainsi que selon les plans et devis préparés par (*nom de la firme d'ingénieurs*), ingénieurs-conseils, dossier numéro (*numéro de dossier*), (*date du dossier*), copie des plans et devis faisant partie intégrante de la présente entente comme annexe « 2 ».

Ces travaux seront réalisés par (*nom de l'entrepreneur*).

La *Ville* réalise les travaux municipaux de la phase II, sauf les corrections à la géométrie de la rue qui est la responsabilité du *Promoteur*, suivant les dispositions du Règlement 303 ainsi que les travaux suivants : (*indiquer tous les travaux de surdimensionnement ou particularités à effectuer par la Ville*).

Les travaux seront réalisés sous la surveillance de : (*nom de l'ingénieur chargé du projet*). Le *Promoteur* doit tenir une réunion de chantier au minimum toutes les deux (2) semaines où seront présents l'ingénieur (*nom de l'ingénieur chargé du projet*), le directeur du Service de l'ingénierie de la *Ville* ou son représentant, le *Promoteur*, l'entrepreneur général et un représentant du laboratoire.

3. Calendrier de réalisation des travaux

Le *Promoteur* s'engage à débiter les travaux prévus à la présente entente avant le (*date*) et à les compléter avant le (*date*).

Le *Promoteur* doit soumettre au directeur du Service de l'ingénierie de la *Ville*, un échéancier de travaux deux (2) semaines avant le début des travaux.

4. Bornes d'arpentage

Le *Promoteur* doit suivre le plan (*numéro du plan*) pour l'installation des bornes d'arpentage ainsi qu'un repère géodésique auxiliaire de nivellement sur le site des travaux. Aucun travail ne pourra débuter avant l'implantation des bornes.

5. Exigences particulières au projet

(...*autre exigence s'il y a lieu*)

6. Modalités d'aménagement de parcs

Le *Promoteur* s'engage à (...*indiquer les exigences relatives au parc*).

7. Détermination des coûts

Le coût estimé pour la réalisation des travaux est de (...\$).

Les coûts des travaux de surdimensionnement sont estimés à (...\$) et comprennent (...*description de la part du « Promoteur »*).

8. Quote-part par des bénéficiaires-tiers

Les bénéficiaires-tiers identifiés en annexe « 3 » de la présente entente doivent payer une quote-part selon les modalités suivantes : (...*modalités et détails*).

Les immeubles qui assujettissent les bénéficiaires-tiers à cette quote-part sont les suivants : (...*énumérer*).

Les critères permettant de les identifier sont les suivants : (...*critères*).

9. Lots à céder

Les lots à céder à la *Ville* par le *Promoteur* sont les suivants : (... *numéros de lots des rues, passages, parcs, servitudes, etc.*), le tout tel que montré au plan préparé par (...*nom de l'arpenteur*), arpenteur-géomètre, dossier numéro (*numéro de dossier*) de son répertoire, minute (*numéro de minute*), tel que décrit à l'annexe « 1 » faisant partie intégrante de la présente entente, et au plan préparé par le Service de l'ingénierie de la *Ville*.

10. **Garanties financières du *Promoteur***

Le *Promoteur* s'engage à déposer à la *Ville*, avant le début des travaux et conformément aux dispositions du Règlement 303, les garanties financières suivantes :

- a) une garantie d'exécution, sous forme de lettre de garantie bancaire (ou de chèque visé) irrévocable et inconditionnelle en faveur de la *Ville*, au montant de xxxx\$;
- b) à la réception des quittances finales par la *Ville*, un montant de 5 % du total de la garantie financière devra être conservé, lequel ne sera libéré qu'au moment de l'acceptation finale et définitive de l'ensemble du projet. Ce montant correspond à xxxx\$;
- c) une caution d'exécution de l'entrepreneur au montant de xxxx\$ (50 % main-d'œuvre et 50 % matériaux);
- d) après l'acceptation provisoire, une caution d'entretien au montant de xxxx\$ (5 %).

Les garanties financières sont jointes à la présente entente comme annexe « 4 » pour en faire partie intégrante.

11. **Résiliation**

À défaut par le *Promoteur* d'entreprendre les travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux dans un délai de (...*nombre de jours ou de mois*) de la signature de la présente entente, la *Ville* pourra résilier unilatéralement la présente entente en transmettant un avis écrit au *Promoteur*.

Dans ce cas, les garanties financières sont remises au *Promoteur*, déduction faite des déboursés déjà engagés par la *Ville*.

12. **Élection de domicile**

Aux fins de la présente entente, ainsi que pour toute procédure judiciaire pouvant en découler, les parties font élection de domicile, pour la *Ville*, à l'hôtel de ville situé au 61, rue Sainte-Cécile, à Salaberry-de-Valleyfield, et pour le *Promoteur*, au (*adresse*) à Salaberry-de-Valleyfield (*ou à l'adresse du Palais de justice, au 74, rue Académie pour un promoteur de l'extérieur de la ville*).

13. **Le *Promoteur* est l'employeur**

Le *Promoteur* reconnaît être l'employeur aux fins de la *Loi sur les normes du travail* (RLRQ, chapitre N-1.1), de la *Loi sur les accidents du travail* et les maladies professionnelles (RLRQ, chapitre A-3.001), de la *Loi sur la santé et la sécurité du travail* (RLRQ, chapitre S-2.1) et de la *Loi sur les relations du travail, la formation*

professionnelle et la gestion de la main-d'œuvre dans l'industrie de la construction (RLRQ, chapitre R-20), et tient la *Ville* indemne de toute réclamation en vertu de ces lois pour les travaux exécutés conformément à la présente; le fait que la « Ville » assume la surveillance des travaux n'a pour but que la protection d'intérêts futurs.

14. Autorisation des autorités compétentes

Les travaux énoncés à la présente entente doivent avoir reçu toute approbation requise des autorités compétentes et des divers ministères ou organismes concernés.

EN FOI DE QUOI, les parties ont signé la présente entente à Salaberry-de-Valleyfield

Ce _____ jour de _____ (année)

(inscrire le nom du « Promoteur »)

(...nom du président), président

Ce _____ jour de _____ (année)

Ville de Salaberry-de-Valleyfield

Denis Lapointe, maire

Alain Gagnon, greffier