



Règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux

Numéro 1314-2021-TM

Table des matières

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

4

SECTION 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

5

1.

Titre du règlement

5

2.

Abrogation

5

3.

Portée du règlement et territoire assujéti

5

4.

Domaine d'application

5

5.

Dispositions des lois et d'autres règlements

5

6.

Documents de renvoi

5

7.

Entrée en vigueur

5

SECTION 2

DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

6

8.

Ville

6

9.

Structure du règlement

6

10.

Interprétation du texte

6

11.

Interprétation en cas de contradiction

6

12.

Terminologie

6

SECTION 3

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

8

13.

Administration du règlement

8

14.

Autorité compétente

8

15.

Devoirs et pouvoirs de l'autorité compétente

8

16.

Devoirs du propriétaire, de l'occupant, du requérant ou de l'exécutant de travaux

8

17.

Infractions et pénalités

8

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AU CHEMINEMENT D'UNE ENTENTE

9

SECTION 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

10

18.

Infrastructures et équipements visés par l'entente

10

19.

Demande du promoteur et documents requis pour la demande

10

20.

Fractionnement d'un projet en phases

10

21.

Évaluation de la demande

10

22.

Pouvoir discrétionnaire du Conseil

10

23.

Coûts assumés par le promoteur

11

24.

Contenu de l'entente

11

25.

Bouclage du réseau d'aqueduc

12

26.

Respect du fuseau granulométrique

12

27.

Documents à fournir lors de la signature de l'entente

12

28.

Signature de l'entente

12

29.

Durée des travaux

12

30.

Entretien des voies de circulation et des infrastructures

13

31.

Frais de gestion

13

32.

Garantie d'exécution par le promoteur

13

33.

Libération de la garantie d'exécution

13

34.

Garantie de qualité et d'entretien

13

35.

Garantie de paiement pour travaux réalisés par la Ville de Sainte-Adèle

14

36.

Cession des voies de circulation et des infrastructures

14

37.

Frais de cession

14

38.

Obligations particulières du promoteur

14

39. Défauts14

40. Exonération.....15

ENTRÉE EN VIGUEUR16

**ANNEXE A – FORMULAIRE DE DEMANDE POUR LA RÉALISATION DE TRAVAUX
MUNICIPAUX17**

**CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES,
INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES**

SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. Titre du règlement

Le présent règlement est intitulé « Règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux de la Ville de Sainte-Adèle » et porte le numéro 1314-2021-TM.

2. Abrogation

Le présent règlement abroge le règlement numéro 1200-2012-TM-1 intitulé « Règlement concernant les ententes relatives à des travaux municipaux » tel que modifié par tous leurs amendements ainsi que toutes dispositions inconciliables d'un autre règlement en vigueur.

Ces abrogations n'affectent pas les permis et certificats légalement émis sous l'autorité des règlements ainsi remplacés ni les droits acquis avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

3. Portée du règlement et territoire assujéti

Le présent règlement, dont les dispositions s'appliquent aux personnes physiques comme aux personnes morales autant de droits publics que privés, s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Sainte-Adèle.

4. Domaine d'application

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

Le règlement vise des travaux réalisés sur des immeubles avec ou sans service municipal.

5. Dispositions des lois et d'autres règlements

Aucune disposition du présent règlement ne peut être interprétée comme ayant pour effet de soustraire une personne à l'application d'une loi ou d'un règlement du gouvernement provincial ou fédéral ou à l'application d'un règlement de la Municipalité régionale de comté des Pays-d'en-Haut.

6. Documents de renvoi

Lorsque le texte fait référence à un document de renvoi, celui-ci est partie intégrante du présent règlement.

7. Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

SECTION 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

8. Ville

L'expression « Ville » est définie comme étant la Ville de Sainte-Adèle.

9. Structure du règlement

L'interprétation du présent règlement doit tenir compte de la hiérarchie entre les divisions du texte : chapitres, sections, sous-sections, articles, alinéas, paragraphes, sous-paragraphes et tirets. À titre d'illustration, la typographie utilisée pour distinguer les divisions du règlement répond au modèle suivant :

CHAPITRE

SECTION

SOUS-SECTION

#. Article

Alinéa

#. Paragraphe

α. Sous-paragraphe

- Tiret

10. Interprétation du texte

L'interprétation du texte de ce règlement doit respecter les règles suivantes :

1. L'emploi des verbes au présent inclut le futur, et vice-versa;
2. L'usage du singulier comprend le pluriel et l'usage du pluriel comprend le singulier, chaque fois que le contexte s'y prête;
3. L'emploi du verbe DEVOIR indique une obligation absolue; alors que l'emploi du verbe POUVOIR conserve un sens facultatif, sauf dans l'expression « NE PEUT » qui signifie « NE DOIT »;
4. Le mot « quiconque » inclut toute personne morale ou physique ou toute société en nom collectif, en commandite ou en participation au sens du Code civil du Québec.
5. Lorsque deux dispositions ou plus du présent règlement s'appliquent à un usage, bâtiment, terrain ou autre objet régi par le présent règlement, les règles suivantes s'appliquent :
 - a. La disposition particulière prévaut sur la disposition générale;
 - b. La disposition la plus contraignante prévaut.
6. Toute référence à un autre règlement ou à une Loi est ouverte, c'est-à-dire qu'il s'étend à toute modification que pourrait subir un tel règlement ou Loi suite à l'entrée en vigueur du présent règlement;
7. Toutes les mesures présentes dans le présent règlement sont celles du système international (SI);
8. La table des matières et le titre des chapitres, des sections et des articles du présent règlement sont donnés pour améliorer la compréhension du texte;
9. Les plans, annexes, tableaux, graphiques, figures, illustration et symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit et contenue dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit;
10. Lorsqu'une distance séparatrice est mentionnée entre deux usages ou constructions, cette distance s'applique avec réciprocité pour chacun de ces usages ou constructions.

11. Interprétation en cas de contradiction

Dans ce règlement, à moins d'indications contraires, les règles suivantes s'appliquent :

1. En cas de contradiction entre le texte et un titre, le texte prévaut;
2. En cas de contradiction entre le texte et toute autre forme d'expression, sauf la fiche de type de milieu, le texte prévaut;
3. En cas de contradiction entre les données d'un tableau et un graphique, les données du tableau prévalent;
4. En cas de contradiction entre le texte et la fiche de type de milieu, la fiche prévaut;
5. En cas de contradiction entre la fiche de type de milieu et le plan de zonage, la fiche prévaut.

12. Terminologie

Une expression, un terme ou un mot n'étant pas spécifiquement défini au présent règlement ou au Règlement de zonage en vigueur de la Ville de Sainte-Adèle s'emploie selon le sens communément attribué à cette expression, terme ou mot. En cas de contradiction entre une définition prévue au présent règlement et au règlement de zonage, la définition du présent article doit être utilisée.

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

« **Acceptation provisoire** » : désigne l'acceptation avec réserve(s) de l'ouvrage par l'ingénieur mandaté par le promoteur suite à son attestation écrite que les travaux demandés aux documents contractuels sont exécutés et sont prêts pour l'usage auquel ils sont destinés. Une liste de déficiences et de travaux différés, le cas échéant, est alors dressée par l'ingénieur;

« **Acceptation finale** » : désigne l'acceptation sans réserve de l'ouvrage par l'ingénieur mandaté par le promoteur, suite à son attestation écrite que l'entrepreneur a parachevé tous les travaux et corrigé toutes les déficiences relevées lors de l'acceptation provisoire;

« **Conseil** » : désigne le conseil municipal de la Ville de Sainte-Adèle;

« **Ingénieur** » : désigne un ingénieur membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec ou une firme d'ingénieurs-conseils, lequel est mandaté par le promoteur pour la caractérisation des sols, la conception des plans et devis et la surveillance des travaux et incluant toutes les autres tâches connexes des travaux exécutés par l'entrepreneur conformément aux normes applicables;

« **Ouverture d'une voie de circulation** » : comprends l'ouverture d'une voie de circulation ainsi que le prolongement d'une voie de circulation existante (avec ou sans services municipaux) ;

« **Projet** » : désigne l'ensemble des travaux municipaux et autres équipements qui font l'objet de la demande présentée par le promoteur ou qui sont requis par la Ville dans le cadre du projet;

« **Projet conventionnel** » : Ensemble de bâtiments d'habitation érigés sur plusieurs terrains se caractérisant par la construction ou la prolongation d'une voie de circulation, sans partie commune;

« **Projet intégré résidentiel** » : Ensemble de bâtiments d'habitation, sous forme de copropriété divisée au sens du Code civil du Québec (L.Q., 1991, c. 64.), érigés sur un même terrain, comprenant des parties privatives ou des parties communes, et se caractérisant par un aménagement intégré favorisant la mise en commun de certains espaces extérieurs, services ou équipements tels les allées d'accès, les stationnements, les espaces récréatifs et les espaces verts. Ce type de projet intégré ne vise qu'un usage résidentiel (voir règlement de zonage en vigueur);

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

« **Phase** » : désigne la fraction d'un projet d'ensemble en plusieurs parties. L'entente pour la première phase d'un projet doit prévoir le bouclage du réseau d'aqueduc;

« **Promoteur** » : désigne la personne physique ou morale qui demande formellement à la Ville d'accepter un projet de développement conventionnel par l'ouverture ou le prolongement d'une voie de circulation ou un projet intégré (résidentiel, commercial, communautaire et industriel), ainsi que de la réalisation des infrastructures et équipements connexes, lesquels sont sujets à une entente de travaux municipaux préalable ; cette personne physique ou morale doit être propriétaire des terrains formant l'assiette du projet;

« **Travaux – Étape A** » : tous les travaux à être réalisés, relativement aux conduites d'aqueduc et d'égouts sanitaire et pluvial, tous les branchements requis aux divers réseaux, la fondation de voie de circulation, les fossés et les talus, lesquels sont exécutés par le promoteur sur les lots identifiés et conformément aux plans et devis;

« **Travaux – Étape B** » : travaux à être réalisés relativement à la voirie au pavage, aux bordures, à l'éclairage ou tous autres travaux similaires, qui sont exécutés ultérieurement par le promoteur. Les travaux de pavage des voies de circulation ne peuvent être effectués dans la même année que les travaux de première phase. La fondation de voie de circulation doit avoir subi un cycle de gel et dégel avant d'effectuer le pavage;

« **Ville** » : La ville de Sainte-Adèle;

« **Voie de circulation** » : signifie tout endroit ou structure affectée à la circulation des véhicules.

SECTION 3 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

13. Administration du règlement

L'administration du présent règlement est confiée à toute personne nommée ci-après « fonctionnaire désigné », par résolution du Conseil.

14. Autorité compétente

L'application, la surveillance et le contrôle du présent règlement relèvent du fonctionnaire désigné. Des fonctionnaires désignés adjoints chargés d'aider ou de remplacer le fonctionnaire désigné peuvent être nommés par résolution du Conseil. Le fonctionnaire désigné et ses représentants autorisés constituent donc l'autorité compétente. Dans le présent règlement, l'utilisation de l'expression « fonctionnaire désigné » équivaut à l'utilisation de l'expression « autorité compétente ».

15. Devoirs et pouvoirs de l'autorité compétente

Les devoirs et pouvoirs de l'autorité compétente sont ceux qui lui sont attribués au Règlement sur les permis et certificats en vigueur de la Ville de Sainte-Adèle.

16. Devoirs du propriétaire, de l'occupant, du requérant ou de l'exécutant de travaux

Les devoirs du propriétaire, de l'occupant, du requérant ou de l'exécutant de travaux sont ceux qui lui sont attribués au Règlement sur les permis et certificats en vigueur de la Ville de Sainte-Adèle.

17. Infractions et pénalités

Toute personne qui contrevient à l'une ou l'autre des dispositions de ce règlement commet une infraction et est passible d'une amende avec ou sans frais, comme prescrit au Règlement sur les permis et certificats en vigueur de la Ville de Sainte-Adèle.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AU
CHEMINEMENT D'UNE ENTENTE

SECTION 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

18. Infrastructures et équipements visés par l'entente

Tous les travaux, relatifs aux infrastructures municipales, requis pour l'ouverture d'une voie de circulation ou pour la réalisation des infrastructures dans le cadre d'un projet intégré (résidentiel, commercial, communautaire, industriel ou mixte), tels que le réseau d'aqueduc, les réseaux d'égouts sanitaire et pluvial en incluant toutes les composantes nécessaires à leur fonctionnement. De plus, toutes les infrastructures de chaussées, du réseau de drainage, de l'éclairage, des aménagements routiers, de l'aménagement pour la stabilisation de terrain et de l'aménagement pour la protection environnementale.

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

19. Demande du promoteur et documents requis pour la demande

Le promoteur qui veut obtenir de la Ville l'autorisation de réaliser des travaux d'infrastructures municipales pour l'ouverture d'une voie de circulation ou pour la réalisation des infrastructures dans le cadre d'un projet intégré (résidentiel, commercial, communautaire, industriel ou mixte) doit faire une demande écrite à la Ville en fournissant les documents suivants :

1. Une lettre adressée et transmise à la Ville qui explique le projet ou le formulaire ci-joint à l'annexe A dument rempli;
2. Le nom, adresse, numéro de téléphone et adresse courriel du ou des promoteurs; si le promoteur est différent du propriétaire, il doit fournir une lettre d'entente ou une procuration;
3. Un plan image, réalisé et signé par un arpenteur-géomètre, indiquant le nom des propriétaires actuels de chaque terrain à l'intérieur du périmètre du projet; ce plan doit montrer les voies de circulation et terrains projetés avec rattachement au réseau géodésique; sur ce plan, on doit retrouver les servitudes existantes; ce plan doit aussi indiquer le niveau du terrain le long de la ligne de centre de chacune des voies de circulation projetées et le long de deux lignes parallèles à cette ligne de centre, situées chacune à 15 mètres de cette ligne de centre. Sur ces lignes, l'espacement entre les points de niveau ne doit pas être de plus de 20 mètres;
4. Un plan d'ensemble, si le projet est fractionné en plusieurs phases;
5. Une démonstration que le projet respecte ou s'engage à respecter en tout point les normes édictées aux règlements adoptés par la Ville, notamment, ceux adoptés en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et la Loi sur la qualité de l'environnement;
6. Tout document technique supplémentaire requis pour l'étude de la demande, ainsi que tout autre élément que la Ville juge pertinent à l'étude de sa demande, notamment une analyse et une attestation de l'ingénieur établissant que les installations actuelles de la Ville sont suffisantes pour répondre aux besoins qui seront engendrés par les réseaux visés par le projet du promoteur.

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

1. Une prévision budgétaire pour chacune des phases du projet ou pour l'ensemble du projet, dans le cas où celui-ci ne comporte qu'une seule phase;
2. L'ensemble des caractéristiques du projet et des exigences de la Ville pour sa réalisation, incluant toute étude préparatoire.

20. Fractionnement d'un projet en phases

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

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

21. Évaluation de la demande

La demande transmise par le promoteur doit être évaluée par le Service de l'urbanisme et de l'environnement et la division des Services techniques, lesquels transmettent leurs recommandations au conseil pour l'approbation de toutes les étapes du projet (projet majeur de lotissement, plan image, autorisation des consultants pour l'obtention des certificats, la signature de l'entente et la cession des infrastructures et autres équipements).

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

22. Pouvoir discrétionnaire du Conseil

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

Il conserve également, en tout temps, son pouvoir discrétionnaire de municipaliser ou non une voie de circulation et les équipements ou infrastructures. Il se réserve aussi le droit, avant d'accepter toute cession, de demander des travaux supplémentaires, suivant une recommandation de la division Génie de la ville, afin de corriger des déficiences apparues après l'acceptation finale de l'étape B.

Rien au présent règlement ne doit être interprété comme diminuant ou restreignant la discrétion du conseil d'adopter des règlements ayant pour objet de décréter la réalisation de travaux de nature municipale et de pourvoir au financement de ces travaux au moyen d'emprunts effectués conformément à la loi.

23. Coûts assumés par le promoteur

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

Les travaux ne peuvent débiter avant la signature de l'entente et de la remise, par le promoteur, des montants prévus et obligés en garantie financière et des frais de gestion à la Ville.

24. Contenu de l'entente

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

1. La désignation des parties avec les résolutions d'autorisation de signature pour la Ville et pour toute personne morale;
2. La localisation et la désignation des lots visés par l'entente, soit le ou les lots officiels à la signature de l'entente. Dans l'éventualité où la désignation des lots mentionnée dans l'entente était modifiée après la signature de celle-ci, cette nouvelle désignation devra être acheminée à la Ville pour être ajouté comme faisant partie intégrante de l'entente;
3. Si le projet comprend plusieurs phases, l'entente doit détailler, par l'entremise d'un plan d'ensemble, les différentes phases;
4. Pour tous les projets intégrés, la portion du texte de la déclaration de copropriété, qu'il entend faire signer aux futurs copropriétaires, qui concernent l'entretien des voies de circulation, l'entretien des accès, l'entretien des éléments d'éclairage, le déneigement, la gestion des matières résiduelles ainsi que l'entretien des aires communes;
5. La description détaillée et l'analyse du projet incluant :
 - a. Les références aux avis, aux analyses et aux caractérisations environnementales;
 - b. Les références aux certificats requis en vertu des articles 22 et 32 de la Loi sur la qualité de l'environnement;
 - c. Les références aux offres de services pour la conception des plans et devis et pour la surveillance des travaux;
 - d. Les modalités d'exécution et de garantie que les travaux d'entretien et de réparation des voies de circulation et infrastructures soient à la charge du promoteur jusqu'à leur cession finale à la Ville;
 - e. Les modalités attestant du paiement des honoraires et déboursés professionnels et autres frais reliés aux études préparatoires, aux estimations budgétaires et préliminaires, à la préparation des plans et devis, à la surveillance des travaux et aux tests de qualité et autres travaux accessoires;
 - f. Les modalités attestant de la surveillance et l'acceptation finale des travaux par l'ingénieur, de la préparation et de la transmission des plans « tels que construits géoréférencés » et de tous les certificats de conformités requis;
6. La description et le coût détaillé estimé des travaux qui doivent être exécutés;
7. Si le projet comprend plusieurs phases, l'entente doit comprendre une estimation des coûts des différentes phases, malgré que celles-ci puissent faire l'objet d'ententes distinctes;
8. L'échéancier détaillé prévu pour la réalisation de l'ensemble des travaux;
9. La description des couvertures d'assurance exigées pour chaque intervenant au projet, incluant le promoteur, les entrepreneurs, les sous-traitants et les professionnels engagés dans la réalisation du projet. Les couvertures d'assurance sont notamment :
 - a. Un certificat d'assurance responsabilité pour un montant suffisant et qui couvre tous les risques inhérents à l'exécution des travaux prévus à l'entente; cette police d'assurance doit être souscrite et maintenue en vigueur jusqu'à la cession des infrastructures à la Ville. Le montant minimum requis est de deux millions de dollars (2 000 000 \$);
 - b. Un engagement du promoteur à faire ajouter la Ville en tant qu'assurée additionnelle à sa police d'assurance à l'effet qu'il tient la Ville exempte de tout dommage causé aux personnes ou aux biens lors de l'exécution des travaux, résultant de la faute, de la négligence ou de l'imprudence des employés ou préposés de l'entrepreneur ou des sous-traitants engagés pour la réalisation des travaux prévus et décrits à l'entente;

10. Les modalités de relocalisation des infrastructures publiques ou privées existantes, si elles sont en conflit avec les infrastructures projetées;
11. Les modalités destinées à la protection de l'environnement par la confection de bassins de sédimentations;
12. La cession à titre gratuit des voies de circulation et des infrastructures selon le type de projet prévu, et défini au présent règlement, ainsi que du paiement par le promoteur de tous les honoraires professionnels qui s'y rattachent (entre autres le notaire, l'arpenteur-géomètre, l'ingénieur, le biologiste, etc.);
13. Les coordonnées des parties pour toutes les communications;
14. Les modalités des sanctions et pénalités pour tout défaut du promoteur prévues;
15. La durée de l'entente.

25. Bouclage du réseau d'aqueduc

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

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

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

26. Respect du fuseau granulométrique

L'entente doit prévoir que le promoteur respectera le fuseau granulométrique, tel que prévu à la version la plus récente de la norme NQ 2560-114, lors de l'entrée en vigueur du présent règlement et par conséquent, assume tous les travaux de remplacement de la fondation granulaire contaminé avant la mise en forme finale pour les travaux de pavage (Étape B). Cette étape doit être exécutée sous la supervision d'un laboratoire mandaté par le promoteur dont le rapport devra être acheminé à la Ville.

27. Documents à fournir lors de la signature de l'entente

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

1. La résolution d'autorisation de signature du promoteur, pour une personne morale;
2. Les titres des immeubles visés par l'entente;
3. Les plans relatifs aux infrastructures, émis et présentés par un ingénieur;
4. L'estimation détaillée de l'ensemble des travaux;
5. Une copie des offres de services professionnels (plans et devis, étude environnementale, surveillance, mesure d'atténuations environnementales, contrôles qualitatifs, etc.) transmis par le promoteur;
6. Toutes les garanties financières et des frais de gestion prévus au présent règlement;
7. Les certificats d'assurance, de tous les intervenants au projet;
8. Les études et caractérisations environnementales rédigées par un biologiste et le certificat d'autorisation émis par le ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques;
9. Tout autre document pertinent à la compréhension et au respect du projet et ayant été demandé par la Ville avant la signature de l'entente.

28. Signature de l'entente

L'entente est signée en un minimum de 3 exemplaires, dont 1 exemplaire est remis au promoteur. Les annexes doivent faire partie intégrante de l'entente.

Le maire, et le greffier sont autorisés à signer, pour et au nom de la Ville, toute entente avec les promoteurs après qu'une résolution du conseil les y autorise.

29. Durée des travaux

L'entente doit prévoir que la durée des travaux de l'Étape A ne doit pas dépasser un terme de 24 mois entre la signature et l'acceptation finale des travaux.

L'entente doit également prévoir que la durée des travaux de l'Étape B ne doit pas dépasser un terme de 36 mois entre la signature et l'acceptation finale des travaux.

Le promoteur doit prévoir une période complète de gel entre l'acceptation finale des travaux de l'étape A et le pavage.

Dans le cas d'un projet intégré, l'entente doit prévoir que la durée des travaux ne doit pas dépasser un terme de 36 mois entre la signature et l'acceptation finale des travaux;

Nonobstant les alinéas 1 à 4 du présent article, si au cours de la procédure d'octroi des contrats nécessaires à la réalisation des travaux ou si au cours de la réalisation des travaux, il survient des circonstances hors de son contrôle, des difficultés ou des conditions qui peuvent légitimement causer des retards, le promoteur est tenu d'en aviser immédiatement par écrit

la Ville. À ces conditions seulement, la Ville, par résolution du conseil municipal, peut accepter de prolonger les délais fixés par le contrat.

30. Entretien des voies de circulation et des infrastructures

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

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

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

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

31. Frais de gestion

Le promoteur doit, à la signature de l'entente, fournir à la Ville un chèque certifié, une traite bancaire ou un mandat poste à l'ordre de la Ville de Sainte-Adèle couvrant le montant spécifié à l'article 46 du règlement 1222 décrétant des tarifs de certains biens, services et activités pour l'exercice financier en cours lors de la signature.

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

32. Garantie d'exécution par le promoteur

Le promoteur doit, à la signature de l'entente, fournir à la Ville une garantie d'exécution de chacune de ses obligations et la maintenir valide pour toute la durée de l'entente.

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

1. Un cautionnement d'exécution émis par une compagnie légalement habilitée à se porter garante;
2. Une lettre de garantie bancaire irrévocable et inconditionnelle émise par une institution financière dument autorisée à se faire dans les limites de la province de Québec, payable à l'ordre de la Ville de Sainte-Adèle et encaissable suite à la signification d'un avis à l'institution financière de l'existence d'un défaut du promoteur;
3. Un chèque certifié établi à l'ordre de la Ville de Sainte-Adèle;
4. Toute autre forme jugée équivalente par la Ville.

La garantie d'exécution correspond à un montant de 100 % du cout estimé du total (taxes comprises) des travaux assumés par le promoteur.

Nonobstant ce qui précède dans le cas où la garantie est fournie par lettre de garantie bancaire irrévocable ou par chèque certifié, le montant de la garantie correspond à un montant de 25 % du cout estimé du total (taxes comprises) des travaux assumés par le promoteur.

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

33. Libération de la garantie d'exécution

Pour les projets conventionnels, lors de l'acceptation finale des travaux de l'étape A, la Ville accepte la libération de 50 % de la garantie d'exécution. Pour se prévaloir de cette libération, le promoteur doit fournir un cautionnement d'exécution conforme au présent règlement, correspondant à 50 % du cout estimé du total (taxes comprises) des travaux assumés par le promoteur. Lors de l'acceptation finale des travaux de l'étape B, la Ville accepte la libération du 50 % restant de la garantie d'exécution.

Pour les projets intégrés, la libération de la garantie d'exécution se fera lors de l'acceptation finale des travaux.

34. Garantie de qualité et d'entretien

Dans le cadre d'un projet conventionnel ou d'un projet intégré résidentiel, lors de la signature de l'entente, le promoteur doit déposer, à la Ville, une lettre de garantie bancaire inconditionnelle et irrévocable, d'un montant fixe de 25 000 \$, garantissant la qualité des travaux et tout défaut d'entretien des voies de circulations, infrastructures et autres équipements avant la cession de ceux-ci à la Ville. Cette lettre de garantie bancaire pourra être remplacée par la remise d'un chèque visé, d'un mandat ou d'une traite bancaire.

35. Garantie de paiement pour travaux réalisés par la Ville de Sainte-Adèle

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

36. Cession des voies de circulation et des infrastructures

La Ville peut acquérir les voies de circulation ou les infrastructures seulement lorsqu'un minimum de 25 % des lots visés par le projet contient des immeubles construits ou en construction.

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

1. Pour les projets conventionnels, le promoteur cède à la Ville, à titre gratuit, toutes les voies de circulation, les passages pour piétons et les trottoirs, les parcs ainsi que toutes les infrastructures souterraines, telles les conduites d'aqueduc, les conduites d'égouts sanitaire et pluvial. Le promoteur doit aussi consentir, à titre gratuit, à la Ville toutes les servitudes requises pour l'entretien des infrastructures.
2. Pour les projets intégrés résidentiels : le promoteur cède à la Ville, à titre gratuit, toutes les infrastructures souterraines, telles les conduites d'aqueduc, les conduites d'égouts sanitaires à l'exception des conduites d'égouts pluviaux et des stations de pompage. Le promoteur doit aussi consentir, à titre gratuit, à la Ville toutes les servitudes requises pour l'entretien des infrastructures;
3. Pour un projet intégré commercial, communautaire, industriel et mixte : le promoteur conserve la propriété des voies de circulation et de toutes les infrastructures du projet. Toutefois, il s'engage à transmettre à la Ville tous les documents l'entretien des infrastructures prévu au troisième alinéa de l'article 30.

37. Frais de cession

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

38. Obligations particulières du promoteur

Si une période de 5 ans s'écoule entre l'acceptation finale des travaux (Étape A ou Étape B) et la cession des voies de circulation ou infrastructures, le promoteur doit mandater tous les professionnels requis afin de faire produire un rapport de conformité de l'ensemble des voies de circulation et infrastructures selon les exigences de la division Génie, au moment de la cession.

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

Le promoteur doit, avant de céder les voies de circulation et infrastructures à la Ville, remettre à la division Génie une déclaration statutaire confirmant le paiement des fournisseurs de matériaux, de la main-d'œuvre, de tout sous-traitant et de la CSST.

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

39. Défauts

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

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

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

1. Confisquer la garantie et s'adresser immédiatement et sans autre formalité, à la caution ou à l'institution financière ayant émis la lettre de garantie bancaire irrévocable, et requérir qu'elle verse immédiatement à la Ville la somme nécessaire pour réaliser ou exécuter les travaux selon le contrat accordé par le titulaire ou selon les soumissions obtenues par la Ville si le contrat n'est pas accordé par le requérant;
2. Retenir l'émission de tout permis de construction pour un lot desservi ou à desservir par les travaux municipaux visés par l'entente;

3. Imposer une taxe spéciale sur les lots visés par l'entente afin de couvrir les dépenses engagées par la Ville pour parachever les travaux;
4. Exécuter ou faire exécuter les travaux si elle le juge approprié. Elle n'est aucunement responsable envers le promoteur ou ses ayants droit de son choix de ne pas terminer les travaux, de la conclusion d'une entente avec un autre promoteur ou de les terminer ou les faire terminer autrement qu'en fonction des plans et devis soumis.

40. Exonération

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

ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Avis de motion	17 mai 2021
Adoption	19 juillet 2021
Entrée en vigueur	23 septembre 2021

Signé à Sainte-Adèle, ce 14^e jour du mois d'octobre de l'an 2021.

(s) Nadine Brière

Nadine Brière
Mairesse

(s) Audrey Sénécal

Me Audrey Sénécal
Greffière et directrice des services juridiques

CERTIFICAT D'APPROBATION

RÈGLEMENT 1314-2021-TM sur les ententes relatives à des travaux municipaux

En vertu de l'article 357 de la *Loi sur les cités et villes* :

« **Règlement 1314-2021-TM sur les ententes relatives à des travaux municipaux** »

Adoption	19 juillet 2021
----------	-----------------

(s) Nadine Brière

Nadine Brière
Mairesse

(s) Audrey Sénécal

Me Audrey Sénécal
Greffière et directrice des services juridiques

ANNEXE A – FORMULAIRE DE DEMANDE POUR LA RÉALISATION DE TRAVAUX MUNICIPAUX

Annexe A – Formulaire de demande pour la réalisation de travaux municipaux

1. PROMOTEUR

Nom de l'entreprise :

Adresse :

Téléphone :

Télécopieur :

Personne responsable :

2. DESCRIPTION DU PROJET

Type de projet :

(Résidentiel, commercial, industriel, projet intégré)

Date prévue du début des travaux :

Description sommaire du projet :

Nombre de lots desservis par le projet :

3. LOCALISATION DU PROJET

Voie de circulation la plus proche :

Nom de l'arpenteur-géomètre :

Numéros et minutes des plans :

4. INGÉNIEUR RESPONSABLE DE LA CONCEPTION ET DE LA SURVEILLANCE

Nom de l'ingénieur responsable :

Numéros des plans :

5. DÉCLARATION

Je, soussigné(e), _____, agissant pour et au nom de _____ demande à la Ville de Sainte-Adèle de procéder à la conclusion d'une entente relative aux travaux municipaux pour le projet ci-dessus mentionné. Je m'engage à ce que les infrastructures, équipements ou aménagements dans le projet qui sont à caractère public, soient cédées à la Ville, libres de toute charge, priorité et hypothèque, et ce, sur demande de celle-ci à cet effet conformément au protocole d'entente à être conclu. Je m'engage à réaliser le projet dans le respect de la réglementation applicable de la Ville et je reconnais avoir pris connaissance du règlement sur les ententes relatives aux travaux municipaux et de toute autre loi ou règlement qui s'appliquerait dans le cadre de mon projet.

Signature : _____

Date : _____ / _____ / _____