COMPILATION ADMINISTRATIVE
RÈGLEMENT N^{O} 1763

RÈGLEMENT SUR LES ENTENTES RELATIVES AUX TRAVAUX MUNICIPAUX

Numéro de règlement	Date d'adoption au Conseil	Date d'entrée en vigueur
1763	9 octobre 2018	11 octobre 2018
1763-01	19 juin 2023	18 août 2023
1763-02	16 mars 2026	18 mars 2026

La présente compilation administrative intègre les modifications apportées par les règlements apparaissant au tableau ci-dessus. Elle n'a pas valeur légale. Seules les copies de règlements revêtues du sceau de la Ville et signées par le greffier de la Ville ont valeur légale.

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE VAUDREUIL-DORION

RÈGLEMENT N^{O} 1763

RÈGLEMENT SUR LES ENTENTES RELATIVES AUX TRAVAUX MUNICIPAUX

Titre

1. Le présent règlement peut être cité sous le titre « Règlement concernant les ententes relatives à des travaux municipaux ».

R. 1763, a. 1

Territoire assujetti

2. Le présent règlement s'applique à toutes les zones comprises dans le territoire soumis à la juridiction de la Ville.

R. 1763, a. 2

Objet du règlement

3. Le présent règlement a pour but d'exiger la conclusion préalable d'une entente entre le promoteur et la Ville, sur la réalisation des travaux d'infrastructures et d'équipements, avant la délivrance de tout permis de construction, lotissement, certificat d'autorisation ou d'occupation, conformément aux dispositions du présent règlement.

Il a aussi pour but d'exiger la signature d'un protocole d'entente relatif aux travaux municipaux entre le promoteur et la Ville, avant toute autorisation de prolongement d'infrastructures.

Il vise également à déterminer les modalités, les exigences et la participation financière du promoteur, des bénéficiaires et de la Ville, si applicables, dans la préparation et la réalisation de travaux municipaux.

L'entente peut également porter sur la réalisation de travaux sur des infrastructures municipales existantes, selon les modalités stipulées dans l'entente.

R. 1763, a. 3, R. 1763-01, a. 1 et 2

Pouvoir discrétionnaire

4. L'interprétation des dispositions du présent règlement ne doit pas restreindre la discrétion du conseil municipal de la Ville de décréter lui-même la réalisation de travaux municipaux et de pourvoir au financement ou de décider de l'opportunité de conclure une entente relative aux travaux municipaux selon ce qu'il juge approprié dans l'intérêt public.

L'entente doit porter sur la réalisation de travaux municipaux et peut porter sur des infrastructures et des équipements, peu importe leur emplacement, destinés à desservir non seulement tout immeuble visé par le permis, mais également d'autres immeubles sur le territoire de la Ville.

R. 1763, a. 4

Administration

5. L'application du présent règlement relève la Direction du Service du génie et de l'environnement, et à moins d'indication contraire, de toute personne désignée à cet effet par le conseil municipal.

R. 1763, a. 5, R. 1763-01, a. 3

Validité

6. Le présent règlement est adopté dans son ensemble, titre par titre, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe, afin que la nullité d'un article, titre, alinéa ou paragraphe, soit sans effet sur les autres dispositions du présent règlement et continue de s'appliquer.

R. 1763, a. 6

Incompatibilité

7. 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 disposition contraire ou spécifique, lorsqu'une disposition prescrite par le présent règlement est incompatible avec tout autre règlement, la disposition la plus restrictive s'applique.

R. 1763, a. 7

Approbation

8. Les travaux municipaux ne doivent pas débuter avant la signature de l'entente liant les parties. L'autorisation de signature de l'entente doit être approuvée par résolution du Conseil municipal.
Malgré la signature de l'entente, toutes les conditions prévues à celle-ci doivent être remplies avant le début des travaux.

Le promoteur doit obtenir les autorisations et les permis stipulés dans l'entente, avant le début des travaux

R. 1763, a. 8, R. 1763-01, a. 4

Définitions

9. Aux fins du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens suivant qui lui est attribué :

L'autorité compétente (La Ville): responsable de la direction du service du Génie et de l'Environnement et tout autre fonctionnaire désigné dont la personne qui a la responsabilité du dossier d'entente.

Bénéficiaire : toute personne dont la propriété bénéficie des travaux qui sont réalisés en application d'une entente conclue en vertu du présent règlement.

Bénéficiaire-tiers : une personne qui, sans être un promoteur ou un titulaire du permis au sens du présent règlement, est propriétaire d'un terrain bénéficiant d'une infrastructure ou d'un équipement municipal réalisé en application d'une entente conclue en vertu du présent règlement.

Cautionnement d'exécution de l'entrepreneur : toute garantie financière émise par l'entrepreneur, sous forme de cautionnement délivré par une institution financière légalement habilitée à se porter caution et faisant partie de la liste publiée par l'Inspecteur général des institutions financières, exigée afin de préserver le droit du promoteur de procéder à l'exécution des travaux municipaux et de garantir les obligations de l'entrepreneur pour les salaires, les matériaux et les services.

Cautionnement d'exécution de contrat : une garantie financière sous forme de cautionnement, émise par une institution financière légalement habilitée à se porter caution et faisant partie de la liste publiée par l'Inspecteur général des institutions financières, exigée afin de préserver le droit de la Ville de procéder à l'exécution des travaux municipaux et de compléter toute autre obligation contenue au protocole d'entente en cas de défaut du promoteur. Ce cautionnement doit garantir toutes les obligations du promoteur et non seulement celles se rapportant à l'exécution des travaux.

Emprise publique : superficie de terrain appartenant ou destinée à appartenir à la Ville.

Entente ou protocole d'entente : une entente au sens de l'article 145.21 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1) portant sur la réalisation des travaux municipaux et sur la prise en charge et le partage des coûts relatifs à ces travaux.

Entrepreneur : une personne mandatée par le promoteur *pour* effectuer des travaux d'infrastructures relatifs à des *travaux municipaux*.

Frais contingents : honoraires professionnels et autres frais liés aux travaux municipaux et publics.

Ingénieur: un ingénieur, membre en règle de l'Ordre des ingénieurs du Québec.

Lot des travaux alpha ou alphanumérique : ensemble des travaux d'une partie d'une *phase* notamment les Lots A, B, C ou encore Lots A-1, B-1, C1, ainsi de suite.

Ministère de l'Environnement : le ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques de la Faune et des Parcs et toute modification à ce titre officiellement entérinée par le ministère.

Ouvrage d'art : construction de génie civil incorporée aux infrastructures tels les ouvrages en béton coulé sur place, les murs et murets de soutènement, les tunnels, les ponts et ponceaux.

Ouvrage de rétention : ensemble des éléments de stockage des eaux de surface, enterrés ou à ciel ouvert, destiné à récupérer une partie des eaux de surface issues de toute surface

imperméable créée pour les besoins d'aménagement, le tout conforme au règlement nº 1744 de la Ville de Vaudreuil-Dorion, et tous ses amendements.

Parc : un espace public de terrain destiné à un usage public tel un terrain de jeux ou de détente et autres équipements semblables.

Phase : travaux, ouvrages ou constructions du projet identifiés dans l'entente.

Piste multifonctionnelle : un espace vert, un parc linéaire, un corridor de verdure ou une autre parcelle de terrain à caractère public prévu pour accueillir les réseaux de sentiers polyvalents.

Professionnel chargé de la surveillance : inclus un ingénieur membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec et détenant une assurance responsabilité minimale de cinq millions de dollars (5 000 000 $), ou une autre personne détenant les compétences requises, engagé par le promoteur afin d'effectuer la surveillance des travaux municipaux et sous l'autorité de l'ingénieur-concepteur.

Projet : l'ensemble des *travaux municipaux* et de toute réalisation nécessaire pour un développement immobilier résidentiel, commercial ou industriel qui fait l'objet de la demande présentée par le *promoteur* et qui est encadré par un seul *protocole d'entente* dûment signé en vertu du présent règlement.

Projet intégré : Groupement de bâtiments érigés sur un même terrain ou un même lot, suivant un plan d'aménagement détaillé, maintenu sous une seule responsabilité et planifié dans le but de favoriser la copropriété et les occupations du sol communautaires, tels les allées véhiculaires, les stationnements et les espaces verts.

Promoteur : une personne morale ou physique, soit le propriétaire ou son mandataire, qui demande à la Ville l'autorisation de réaliser des travaux municipaux en vue de desservir un ou plusieurs terrains.

Quote-part : la part des coûts relatifs aux travaux municipaux que tout bénéficiaire et tout bénéficiaire-tiers doit prendre en charge.

Réseau d'aqueduc : un système de conduits raccordé au réseau public avec tout équipement qui sert principalement à la distribution et l'alimentation en eau potable de tout bâtiment, ainsi qu'au combat de tout incendie, lorsque prévu à cette fin. Sans limiter la généralité de ce qui précède, le *réseau d'aqueduc* comprend toute vanne, boîte ou chambre de vannes, borne d'incendie, station de réduction de pression, pièce de raccordement du branchement du réseau, tout poste de surpression et purgeur d'air et d'eau.

Réseau d'égouts sanitaires : un système de conduits incluant toute pièce de raccordement du branchement au réseau public qui collecte et achemine les eaux usées et qui comprend, entre autres, tout regard ainsi que tout équipement ou appareil destiné à desservir tout immeuble, notamment la station de pompage sanitaire et toute conduite de refoulement situé dans l'*emprise publique* ou faisant l'objet d'une servitude.

Réseau d'égouts pluviaux : un système de conduits incluant toute pièce de raccordement du branchement au réseau qui contient et achemine les eaux de surface ou souterraines et comprend tout regard d'égout, puisard de *rue*, la station de pompage pluvial ainsi que toute autre installation nécessaire.

Réseau privé : toute infrastructure d'aqueduc et d'égout construite sur une propriété privée et qui dessert plus d'un bâtiment.

Réseau public : toute infrastructure d'aqueduc et d'égout prise en charge par la Ville et destinée à une fin publique.

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

Rue : une rue ou un chemin appartenant ou destiné à appartenir à la Ville.

Signalisation : un panneau de signalisation routière et odonymique, incluant son support, visant à assurer la sécurité de tout utilisateur et à identifier toute voie de circulation conformément aux normes édictées en vertu du *Code de la sécurité routière* et de la réglementation de la Ville.

Société liée : une *société liée* est définie comme suit :

1° si les deux sociétés sont contrôlées par la même personne ou le même groupe de personnes;

2° si chacune des sociétés est contrôlée par une personne et si la personne contrôlant l'une des sociétés est liée à la personne qui contrôle l'autre société;

3° si l'une des sociétés est contrôlée par une personne et si cette personne est liée à un membre d'un groupe lié qui contrôle l'autre société;

4° si l'une des sociétés est contrôlée par une personne et si cette personne est liée à chaque membre d'un groupe non lié qui contrôle l'autre société;

5° si l'un des membres d'un groupe lié contrôlant une des sociétés est lié à chaque membre d'un groupe non lié qui contrôle l'autre société;

6° si chaque membre d'un groupe non lié contrôlant une des sociétés est lié à au moins un membre d'un groupe non lié qui contrôle l'autre société.

Surdimensionnement : augmentation des dimensions ou de la capacité d'une infrastructure ou d'un équipement public dont les dimensions ou capacités dépassent celles du service de base nécessaire à la desserte du projet faisant l'objet de l'entente avec le promoteur.

Surveillance : la surveillance en résidence complète des *travaux municipaux* assurée par un surveillant de chantier supervisé par un ingénieur.

Système d'éclairage : un système public servant à l'éclairage, notamment, d'une voie de circulation ou d'un passage piétonnier. Il comprend entre autres tout lampadaire et luminaire installé sur tout poteau de service d'utilité publique, dont l'alimentation est effectuée via une conduite souterraine ou un câble aérien qui en fait partie intégrante ainsi que toute boîte de tirage et d'alimentation.

Titulaire : une personne qui a conclu avec la Ville, un *protocole d'entente* sur la réalisation de *travaux municipaux* et qui détient le permis requis par le présent règlement, cette personne étant propriétaire du fonds ou dûment mandatée par ce dernier.

Travaux de première étape : les travaux relatifs aux infrastructures municipales suivantes : le *réseau d'aqueduc*, le r*éseau d'égouts sanitaires*, le r*éseau d'égouts pluviaux,* le réseau de fossés ou de tranchées drainantes, la fondation de *rue* en pierre concassée, le drainage de celle-ci ainsi que le drainage requis hors rue, le déboisement, tout ouvrage nécessaire au contrôle de l'érosion des sols, toute mesure de mitigation pour la protection de l'environnement préalable à l'exécution des travaux, tout *ouvrage de rétention*, l'enfouissement du réseau d'utilités publiques, la pose de borne et de repère géodésique et l'installation de la s*ignalisation*.

Les *travaux de première étape* comprennent également toute conduite d'aqueduc, d'égout sanitaire et d'égout pluvial jusqu'à la limite de l'e*mprise publique* et le poteau de service de l'aqueduc.

Travaux de deuxième étape : les travaux relatifs aux infrastructures municipales suivantes : bordure de rue, passage à piétons, décontamination de la fondation supérieure avant le pavage, première couche de pavage, deuxième couche de pavage (couche d'usure) et marquage sur la chaussée, système d'éclairage, clôture, trottoir, aménagement de la zone tampon, espace vert, piste multifonctionnelle et ouvrage d'atténuation du bruit, dalle de case postale et feu de circulation.

Travaux municipaux : l'ensemble des *travaux de première étape* et des *travaux de deuxième étape*, prévus au *protocole d'entente*.

Ville : signifie la Ville de Vaudreuil-Dorion.

R. 1763, a. 9, R. 1763-01, a. 5

Cheminement de la requête

10. Toute personne qui désire conclure un protocole d'entente avec la Ville en vue d'une autorisation de réaliser des *travaux municipaux* doit présenter une requête à cet effet à la Ville.

10.1 Contenu de la requête

La requête doit contenir les informations suivantes :

1° le nom du promoteur et les coordonnées de tout intervenant avec lequel la Ville doit traiter dans le cadre du projet;

2° tout titre de propriété de tout immeuble (*rue*, terrain, piste multifonctionnelle, parc, etc.) qui fait objet de la demande ainsi que tout terrain affecté directement par les *travaux municipaux*, établissant clairement que le *promoteur* est propriétaire de ces immeubles (*rue*, piste multifonctionnelle, etc.) ou est autorisé par le propriétaire à présenter une demande;

3° une description des travaux à réaliser;

4° un plan concept sur lequel apparait toute rue projetée, subdivision de terrains proposée, destination et mesure, superficie, piste multifonctionnelle et son usage, limite de tout terrain boisé et limite de toute phase de développement et tout parc, espace vert, ouvrage de rétention et sa localisation, espace naturel destiné à être cédé à la Ville, s'il y a lieu;

5° le calendrier général proposé pour la réalisation du projet, incluant le phasage prévu par le promoteur;

6° une étude de faisabilité sommaire (excluant la conception détaillée) du projet en matière de gestion des eaux de surface doit être réalisée aux frais du promoteur afin de s'assurer de la conformité au règlement n° 1744 sur la gestion des eaux pluviales;

7° tout autre document ou renseignement exigé par la Ville, lorsque nécessaire pour l'étude de la requête.

10.2 Recevabilité de la requête

La requête est recevable si toute information exigée a été fournie. À l'ouverture de la requête, un montant minimal doit être payé conformément au règlement imposant un mode de tarification pour le financement de certains biens, services ou activités de la Ville.

Tout promoteur doit être propriétaire à 100 % de la superficie ou du front de tout terrain bénéficiant de travaux projetés ou, à défaut, avoir obtenu par écrit le consentement de tout bénéficiaire-tiers à l'exécution des travaux et au paiement d'une quote-part du coût des travaux.

10.3 Étude de la requête

La Ville étudie la requête du promoteur, conformément à la procédure établie par le présent règlement, en considération des caractéristiques du projet de développement soumis :

1° Le projet soumis doit être conforme à toute disposition du plan d'urbanisme, tout règlement d'urbanisme et du présent règlement de la Ville;

2° Le projet doit respecter le cahier de charge qui décrit les normes de conception et réalisation des travaux municipaux;

3° Le plan concept soumis par le promoteur doit être vérifié et approuvé par la Ville;

4° Toute modification requise, s'il y a lieu, doit être transmise au promoteur par la Ville et le plan concept doit être modifié en conséquence, par le promoteur. La Ville doit revérifier et approuver, jusqu'à satisfaction du respect des normes de conception;

5° Sous réserve de situations particulières, dont une « intervention non assujettie » prévue au Règlement à caractère provisoire n° 1843-01, le projet doit respecter les capacités des infrastructures et équipements municipaux existants. Si requis, l'autorité compétente fait produire, aux frais du promoteur, les études démontrant la capacité des infrastructures et équipements municipaux existants.

10.4 Décision de la Ville

La Ville statue sur la requête. Si le projet est conforme aux règlements et jugé acceptable par la Ville, elle approuve la requête par lettre et demande au promoteur de compléter ses plans et devis.

10.5 Travaux sur infrastructures ou équipements municipaux existants

Lorsque des modifications doivent être faites aux infrastructures ou équipements municipaux existants afin de permettre la réalisation du projet du Promoteur :

1° la Ville se réserve le droit d'avoir la maitrise d'œuvre sur les travaux de modifications, et ce aux frais du promoteur;

2° la Ville peut décider la répartition des coûts, entre elle et le promoteur, dans l'entente;

L'autorité compétente se réserve le droit d'inclure d'autres travaux de mise à niveau ou de réhabilitation des infrastructures ou équipements municipaux, dans les limites des travaux du projet du promoteur ou à proximité, et ce aux frais de la Ville, ou selon toutes modalités prévues dans l'entente.

Si la Ville doit effectuer des travaux préalables, elle ne peut être tenue responsable pour un retard ou une inexécution découlant d'un évènement hors de son contrôle, de la faute d'un tiers ou d'une force majeure.

10.6 Condition de démarrage de la rédaction de l'entente

Afin d'entreprendre l'élaboration de l'entente, si le projet de développement comporte plus de 2 lots développables ou lorsqu'il s'agit d'un projet intégré, le promoteur doit fournir un chèque d'un montant déterminé au Règlement imposant un mode de tarification pour le financement de certains biens, services ou activités de la Ville.

R. 1763, a. 10, R. 1763-01, a. 6 à 9, R. 1763-02, a. 1

11. L'entente porte sur la réalisation de travaux municipaux publics tels que décrits au présent règlement.

L'entente peut, si la Ville accepte, porter sur tout immeuble sur le territoire de la Ville, en sus de toute infrastructure et tout équipement destiné à desservir tout immeuble visé par le projet.

Dans des cas spécifiques, au choix de la Ville, l'entente peut porter sur des travaux de réseau privé, protégé par servitudes et dont la Ville conserve le droit de gestion en cas de manquement du propriétaire, aux frais du propriétaire.

En plus des informations spécifiques prévues à la requête, l'entente doit contenir les informations suivantes :

1° la désignation des parties;

2° identification de tout lot concerné;

3° la description des travaux et la désignation de la partie responsable de tout ou partie de leur réalisation;

4° le nom de tout professionnel retenu par le promoteur afin d'accomplir une étape prévue ou nécessaire à l'accomplissement de l'entente;

5° le calendrier de la réalisation des travaux par le promoteur;

6° la détermination de tout coût relatif aux travaux à la charge du promoteur, conformément au présent règlement;

7° toute garantie financière exigée du promoteur, conformément aux articles 16 et 17 du présent règlement;

8° la cession à la Ville de rues, ruelles, sentiers piétonniers ou multifonctionnels, infrastructure et équipement municipal construits dans une emprise ou sur un terrain privé dans un projet d'ensemble, droit de passage et autre servitude;

9° le terme de l'entente;

10° toute modalité d'aménagement de parcs, le cas échéant;

11° tout autre élément pertinent pour la réalisation des travaux municipaux requis pour le projet de développement.

R. 1763, a. 11

Ententes particulières surdimensionnement

12. Lorsqu'un *projet* présenté par le *promoteur* nécessite des travaux qui bénéficie à toute autre personne que le *promoteur* (*surdimensionnement*), en raison des caractéristiques du p*rojet,* la nature des travaux, du plan de développement général du secteur concerné ou de tout autre motif, le conseil municipal peut autoriser la Ville à conclure avec le *promoteur* une entente particulière dans le *protocole d'entente,* malgré toute autre disposition à l'effet contraire contenue au présent règlement, laquelle peut prévoir, de façon non limitative :

a) la nature des travaux concernés par l'entente particulière et l'étendue des coûts et des frais qui s'y rattachent;

b) l'identification et la confirmation des travaux qui seront exécutés par la Ville ou par le promoteur;

c) le partage des coûts des travaux et de l'ensemble des frais entre le promoteur et la Ville, et les bases d'établissement des quotes-parts de chacun;

d) le mode de remboursement de la quote-part du promoteur à la Ville ou vice versa;

e) le mode de financement de la quote-part de la Ville et, lorsqu'un règlement d'emprunt est prévu, les immeubles composant les bassins de taxation et la quote-part de chaque bassin;

f) toute autre modalité, compte tenu des circonstances.

12.1 Interprétation

L'article 13 ne doit pas être interprété comme interdisant :

a) au *promoteur* d'accepter de prendre à sa seule charge l'ensemble des coûts d'un *projet,* même si certains des *travaux municipaux* requis peuvent bénéficier à un tiers;

b) à plusieurs promoteurs de présenter ensemble une demande à la Ville pour l'exécution de certains travaux au bénéfice de chacun d'eux, et de s'entendre entre eux, sans l'intervention de la Ville, sur le partage des coûts inhérents à ces travaux. Dans ce cas, toute demande de travaux d'infrastructures municipales présentée à la Ville est régie par le présent règlement.

12.2 Financement des travaux

La Ville peut choisir le mode de financement qui lui convient pour le paiement de ses coûts, tel que toute taxe d'amélioration locale, règlement d'emprunt applicable à l'ensemble ou à une partie de son territoire, ou tout autre moyen opportun, conformément aux lois applicables.

12.3 Règlement d'emprunt

Le choix de la Ville d'adopter un règlement d'emprunt engage seulement sa responsabilité pour l'adoption du règlement et sa soumission à toute approbation requise. La Ville n'est pas responsable du refus d'approbation d'un règlement d'emprunt menant à la suspension ou l'annulation d'une demande acceptée, qu'un protocole d'entente ait été conclu ou non.

La Ville ne peut pas être tenue responsable d'un retard d'adoption du règlement d'emprunt découlant du processus d'approbation référendaire ou de l'approbation du ministère responsable de son approbation.

12.4 Autres travaux financés par la Ville

La Ville peut, à son entière discrétion, décider d'assumer le financement ou la réalisation de certains *travaux municipaux* dans le cadre de la négociation avec le *promoteur.* La résolution du conseil municipal approuvant le *protocole d'entente* doit faire mention de cette participation financière, s'il y a lieu. L'article 13.3 s'applique au présent article compte tenu des adaptations nécessaires.

R. 1763, a. 12, R. 1763-01, a. 10 et 11

Préparation des plans et devis

13. À la suite de l'obtention de la résolution générale de principe, le *promoteur* doit faire préparer, par un ou des professionnels tous les plans, devis et estimés, les documents d'appels d'offres pour les travaux, ainsi que toutes les autres études techniques préliminaires au *projet*, notamment :

1° pour tout terrain démontrant des risques d'instabilité ou possédant une composition particulière pouvant entraîner des normes de construction inhabituelles, une étude effectuée par un professionnel certifié, démontrant que le terrain visé par la demande possède la stabilité ou la capacité portante nécessaire pour la réalisation d'une infrastructure ou d'un équipement municipal requis. Cette caractérisation doit être déposée auprès de la Ville, avant l'analyse du projet par le conseil municipal;

2° une étude de caractérisation du terrain visé par la requête permettant de déterminer la présence, le cas échéant, de contaminants dont la concentration excède les valeurs limites fixées par règlement du gouvernement pris en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement (L.R.Q., chapitre Q-2) ou qui, sans être visés par ce règlement, sont susceptibles de porter atteinte à la vie, à la santé, à la sécurité, au bien-être ou au confort de l'être humain, aux autres espèces vivantes ou à l'environnement en général ou encore aux biens. Cette étude doit être réalisée en conformité avec le guide de caractérisation des terrains en vigueur édicté par le *MDDELCC*;

3° une étude du projet en matière de gestion des eaux de surface doit être réalisée aux frais du promoteur par l'ingénieur-concepteur. Les paramètres de cette étude sont établis dans le Règlement n° 1744 sur la gestion des eaux pluviales. La Ville peut, en tout temps, requérir de l'ingénieur-concepteur toute information relative à cette étude;

4° un plan préparé par un arpenteur-géomètre de toute borne d'arpentage nécessaire pour débuter les travaux et indiquer tout repère géodésique de référence. Une copie de ce plan doit être remise à la Ville avant la signature de l'entente;

5º un plan préparé par un arpenteur-géomètre indiquant les cotes de niveaux requises après terrassement pour chaque lot du projet. Trois cotes par lot sont requises : arrière-lot, avant-lot et partie basse de la noue (fond de fossé), le cas échéant;

6º des plans complets pour tous les travaux de deuxième étape, incluant l'éclairage, le pavage et les noues. Pour l'éclairage, tout plan doit inclure le positionnement des bases, la vérification de la photométrie, le calibre du filage et les points de raccordement.

Tout plan et devis requis doit être établi par un professionnel. Une version « émis pour construction » ou « plans finaux » doit porter le sceau et la signature du professionnel, qu'il s'agisse de documents reliés à l'arpentage, à l'architecture ou au génie civil.

La conception de tout ouvrage doit être basée sur le cahier des clauses techniques générales et les normes établies dans la version en vigueur au moment de la signature du protocole d'entente de tous documents ci-dessous énuméré.

Toute modification apportée au document intitulé *« Cahier des charges générales techniques »* adopté *par la* Ville fait partie du présent règlement comme si elle avait été adoptée par la Ville. Ces modifications entrent en vigueur à la date fixée par la Ville aux termes d'une résolution dont l'adoption fait l'objet d'un avis public conformément à la loi.

Si un ajustement est nécessaire compte tenu de la topographie du milieu, la nature du sol en place ou une exigence environnementale, toute modification d'exigences d'un document ou d'une norme doit être soulevée dans une note technique adressée à la Ville et être entièrement cautionnée et acceptée par l'ingénieur-concepteur.

Tout honoraire du professionnel chargé de la surveillance des travaux est 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.

Les plans et devis sont soumis à la Ville pour étude, commentaires et approbation.

Les professionnels doivent également fournir le service d'assistance en ingénierie durant la construction.

R. 1763, a. 13, R. 1763-01, a. 12

Protocole d'entente

14. À la suite de l'étude des plans et devis par la Ville, le conseil municipal peut, s'il juge approprié dans l'intérêt public, autoriser la réalisation des *travaux municipaux* visés aux plans et devis, ainsi que la signature d'un *protocole d'entente* relatif à leur exécution.

La Ville transmet au promoteur un projet d'entente relative aux travaux municipaux rédigé selon le modèle prévu à l'annexe A du présent règlement. Le conseil municipal peut, à sa discrétion, modifier l'entente type pour la conclusion de l'entente avec le promoteur.

La signature du *protocole d'entente* doit être autorisée par résolution du conseil municipal et désigne tout signataire de la Ville. Elle est valide pour une période de 24 mois.

Les *travaux de première étape* de chaque *phase* identifiée au *protocole d'entente* doivent faire l'objet d'une réception provisoire dans un délai de 24 mois, suivant la délivrance du *permis de prolongement d'infrastructures,* à défaut de quoi le *protocole d'entente* est résilié unilatéralement par la Ville, sur transmission d'un simple avis écrit au *titulaire,* par le directeur des Services techniques.

Si les *travaux municipaux* visés par le *protocole d'entente* ont débuté sans réception provisoire et sont menés sans diligence, la Ville peut pallier à ce défaut, à son entière discrétion, par recours à la garantie prévue à l'article 16, ou toute autre mesure, par adoption d'une résolution du conseil municipal.

La Ville doit transmettre un avis écrit au *titulaire,* 30 jours avant l'expiration du délai de 24 mois*,* décrivant le défaut et la mesure choisie par la Ville pour pallier au défaut.

Le conseil municipal peut également, à son entière discrétion, adopter une nouvelle résolution autorisant la signature d'un nouveau *protocole d'entente* avec ou sans modification. Cette nouvelle résolution demeure valide pour le même délai de rigueur.

La signature du *protocole d'entente* par le *promoteur* et la Ville est une condition préalable et essentielle à la réalisation des *travaux municipaux* et à l'émission de tout permis au *promoteur.*

Le conseil municipal peut confier à un *promoteur* la réalisation, en tout ou en partie, des *travaux municipaux*, selon les modalités établies au présent règlement.

14.1 Contenu du protocole d'entente

Le *protocole d'entente* doit notamment prévoir les éléments suivants :

1° La désignation des parties et leur adresse de correspondance;

2° La description des travaux municipaux, la désignation de la partie responsable de tout ou partie de leur réalisation, l'estimation du délai de réalisation, la détermination des coûts relatifs aux travaux municipaux à la charge du promoteur et les modalités de réception des travaux municipaux ;

3° Le phasage du projet et la durée du protocole d'entente;

4° Tout document et approbation nécessaire à l'obtention du permis (de l'autorisation) de prolongement d'infrastructures;

5° La pénalité applicable du promoteur en cas de retard d'exécution des travaux municipaux ou les autres obligations qui lui incombent en vertu du protocole d'entente;

6° Toute garantie de réalisation et d'exécution, assurance chantier et responsabilité civile exigées du promoteur par la Ville;

7° Toute modalité d'entretien des infrastructures;

8° Toute modalité de cession par le promoteur à la Ville, de toute rue, servitude et contribution pour fins de parcs, si applicable;

9° Toute modalité de surveillance de chantier, de production de plans finaux (tel que construits) et d'inspection des matériaux;

10° Toute quote-part de tout autre bénéficiaire et toute modalité de remise, si applicable;

11° Le cadre d'une entente visée par le Règlement à caractère provisoire n° 1843-01, l'obligation de réaliser les travaux requis pour un branchement permanent au système d'égouts sanitaires sur la conduite principale identifiée par l'autorité compétente, et ce, dans le délai prescrit à l'entente, sans quoi, des pénalités sont applicables.

14.2 Documents requis avant la signature du protocole d'entente

Le promoteur doit remettre à la Ville les documents suivants :

1° si le promoteur est une personne morale, un extrait de résolution de la société, une copie des statuts constitutifs et une attestation d'immatriculation de la société auprès de l'inspecteur général des institutions financières;

2° si le promoteur est une personne physique représentée, une copie du mandat ou de la procuration;

3° si le promoteur est une fiducie, un extrait de l'acte de fiducie certifié conforme par un notaire;

4° une dénonciation écrite de tout privilège, toute hypothèque, servitude et autre charge affectant tout immeuble du projet. Cette dénonciation doit inclure, dans le cas d'une servitude, une localisation précise de l'assiette de cette servitude.

5° une copie du plan d'aménagement paysager préparé par un architecte paysagiste, pour toute aire du projet à être cédée à la Ville et qui doit faire l'objet de tout aménagement;

6° une copie du plan montrant la desserte électrique du projet;

7° un estimé préparé par l'*ingénieur-concepteur* du *projet* et signé par ce dernier.

R. 1763, a. 14, R. 1763-01, a. 13 et 14, R. 1763-02, a. 2

Garantie de réalisation

15. Le promoteur doit fournir, à la Ville, une garantie de réalisation visant tout élément prévu au protocole d'entente et excluant toute garantie exigée en vertu d'un autre règlement et prenant l'une ou plusieurs des formes suivantes :

1° Une lettre de garantie bancaire irrévocable et inconditionnelle;

2° Un chèque visé.

15.1 Détails de la garantie

La garantie de réalisation doit répondre aux conditions suivantes :

1° être un montant équivalant à 100 % de l'estimation des coûts des travaux municipaux, incluant toute taxe applicable, des contingences de 20%, et tout frais de service professionnel, incluant le contrôle qualité des matériaux;

2° être rédigée en français et être émise en faveur de la Ville, par une institution légalement autorisée dans la province de Québec;

3° indiquer une date d'échéance selon les modalités prévues à l'entente.

La garantie de réalisation peut être modifiée durant l'exécution des travaux municipaux selon les modalités prévues à l'entente.

R. 1763, a. 15, R. 1763-01, a. 15

Documents requis avant le début des travaux

16. Dix jours ouvrables avant la réunion de démarrage pour les travaux municipaux du projet, tous les documents suivants doivent être fournis à la Ville :

1° Une copie de toute approbation exigée en vertu du protocole d'entente;

2° *Abrogé*;

3° *Abrogé*;

4° Une copie des plans prévus à l'article 14 du présent règlement dans leur version « émis pour construction » dans les formats suivants :

a) Une copie en format papier signée et scellée par l'ingénieur-concepteur ainsi que pliée;

b) Une copie en format numérique « portable document format » (PDF/A) signée et scellée par l'ingénieur-concepteur en un seul fichier assemblé, aucun format porte-document;

c) Une copie du fichier AutoCAD (format numérique DWG);

d) Une copie du devis dans sa version « émis pour construction » signée et scellée par l'ingénieur-concepteur, en format numérique « portable document format » (PDF/A) signée et scellée par l'ingénieur-concepteur en un seul fichier assemblé, aucun format porte-document ;

5° Un chèque couvrant tous les frais d'administration en vertu du règlement sur la tarification en vigueur;

6° Des chèques visés pour le paiement des montants suivants :

a) proposition d'honoraires pour la surveillance des travaux municipaux;

b) proposition d'honoraires pour le contrôle des matériaux;

c) proposition d'honoraires pour la surveillance environnementale, s'il y a lieu;

d) ou une garantie bancaire irrévocable pour la somme des montants en a, b et c;

7° Une preuve d'assurance chantier;

8° Une preuve d'assurance responsabilité civile globale de chantier de cinq millions de dollars (5 000 000 $) et un avenant désignant la Ville comme assurée nommée ;

9° *Abrogé*;

10° Une copie de la soumission de l'*entrepreneur* et de sa licence;

11º Une copie du *cautionnement d'exécution de l'entrepreneur*;

12º Un calendrier (échéancier) des *travaux municipaux*;

13º Une liste des sous-traitants, copie de leur licence et une description des travaux effectués par ces sous-traitants;

14º Une copie de l'avis d'ouverture de chantier auprès de la Commission de la santé et de la sécurité au travail (CSST) et de la demande d'identification du chantier auprès de la Commission de la construction du Québec (CCQ);

15º Une garantie de réalisation prévue à l'entente;

16º Toute autorisation requise par toute instance, notamment la Municipalité régionale de comté (MRC) et la *Loi sur la qualité de l'environnement du Québec,* et une permission de voirie émise par le ministère des Transports du Québec, s'il y a lieu.

R. 1763, a. 16, R. 1763-01, a. 16 à 18

Surveillance et conformité des travaux

17. La Ville octroie les mandats de surveillance et en conserve le contrôle exclusif de la surveillance des travaux municipaux, le contrôle qualitatif des matériaux et la surveillance environnementale, et ce aux frais du promoteur. L'autorité compétente, peut à sa guise, décider d'assurer de la surveillance des travaux et la surveillance environnementale, et ce aux frais du promoteur.

Les travaux municipaux assumés par le promoteur doivent être réalisés en conformité avec toute indication spécifique des plans et devis préparés par l'ingénieur-concepteur et toute directive de changement émanant de l'ingénieur chargé de la surveillance des travaux municipaux, approuvée par la Ville.

L'ingénieur chargé de la surveillance des travaux municipaux fournit à la Ville, pour les travaux de première et de deuxième étape un certificat de réception provisoire des travaux et un certificat de réception définitive des travaux, certifiant la conformité des travaux réalisés (mentionnés à l'article 13), et toute norme municipale pour le transfert définitif de tout titre de propriété des rues au bénéfice de la Ville.

Le professionnel chargé de la surveillance des travaux municipaux doit remettre à la Ville une copie de l'attestation de conformité des travaux municipaux assujettis à l'article 32 de la Loi sur la qualité de l'environnement exigée par le Ministère du développement durable, de l'Environnement et de la lutte contre les changements climatiques.

R. 1763, a. 17, R. 1763-01, a. 19

Modalité de partage des coûts

18. Sauf indication contraire dans le présent règlement, les travaux municipaux sont exécutés par le promoteur, dont la responsabilité lui incombe en vertu du protocole d'entente intervenu, et à sa charge.

Les frais des travaux municipaux à la charge du promoteur incluent tous les coûts engendrés par la mise en place de tels travaux nécessaires et indispensables à la desserte de son projet.

18.1 Travaux profitant à d'autres immeubles que ceux du projet du promoteur (Quote-part)

Lorsque des travaux municipaux bénéficient à d'autres immeubles que ceux appartenant au promoteur, une quote-part aux bénéficiaires-tiers peut être exigée au propriétaire des autres immeubles. Dans ce cas, les travaux d'infrastructures doivent faire l'objet d'un processus d'appel d'offres approuvé par la Ville et prévu dans l'entente.

Lorsqu'une entente prévoit le paiement d'une quote-part par des bénéficiaires-tiers, la cédule 9 à cette entente doit identifier les immeubles concernés ou mentionner tout critère permettant de les identifier. Le Conseil municipal peut modifier en tout temps, par résolution, cette cédule pour la tenir à jour et y ajouter tout immeuble qui assujettit un bénéficiaire des travaux à la quote-part.

18.2 Aménagement des parcs et des services de proximité

La Ville se réserve le droit dans le cadre du *protocole d'entente,* d'exiger que le promoteur prenne en charge une partie ou la totalité des coûts relatifs à l'aménagement paysager de l'*emprise publique*, des *ouvrages de rétention*, des parcs et des *pistes multifonctionnelles* et que le promoteur cède à la Ville les immeubles requis pour les services de proximité à inclure dans le *projet*.

18.3 Travaux d'entretien des infrastructures

Le promoteur est responsable d'assurer l'exécution de tous les travaux d'entretien des infrastructures prévus au protocole d'entente.

Le transfert de responsabilité à la Ville de tout entretien du réseau d'aqueduc, réseau d'égout sanitaire et collecte des matières résiduelles s'opère à la réception provisoire des travaux de première étape.

Toute autre infrastructure demeure la responsabilité du promoteur jusqu'à leur cession en faveur de la Ville.

18.4 Travaux d'infrastructure hors site

Tous les travaux de construction ou de mise à niveau du r*éseau d'aqueduc*, du *réseau d'égouts sanitaires* et du *réseau d'égouts pluviaux* nécessaires et indispensables à la desserte de l'ensemble du *projet* sont à la charge du promoteur. La Ville peut également exiger du promoteur le remboursement pour des travaux municipaux majeurs antérieurs à la date de réalisation du *projet*. Ces travaux comprennent, de manière non limitative, les réseaux collectifs, les intercepteurs sanitaires, les postes de pompage, l'usine de traitement des eaux usées et les conduites de refoulement, planifiés pour permettre la réalisation du *projet* du promoteur et financés par les contribuables.

18.5 Frais généraux

Tout frais généraux ou administratifs et tout service professionnel reliés à la réalisation d'un projet nécessitant l'implantation d'infrastructures et d'équipements publics incluant notamment toute étude préparatoire, tous les plans et devis, relevés d'arpentage et de topographie, descriptions techniques, avis techniques ou expertises, frais de contrôle qualitatif des matériaux (laboratoires), de forage, de caractérisation environnementale ou de décontamination, toute prime d'assurance et la surveillance des travaux municipaux, sont assumés par le promoteur, le tout suivant toute exigence de la Ville prévue au protocole d'entente.

Si le *promoteur* omet ou refuse de signer une *entente* relative aux *travaux municipaux*, il demeure responsable des coûts prévus aux frais généraux.

18.6 Frais de notaire

Tout frais et honoraires du notaire pour la préparation, signature et publicité de tout acte de servitude ou de cession des infrastructures envers la municipalité, en vertu du protocole d'entente, sont assumés par la Ville. Le choix du notaire appartient à la Ville.

Le promoteur assume tout autre frais et honoraire du notaire non prévu au présent règlement. Dans ce cas, le choix du notaire appartient au titulaire. Le promoteur doit, de manière non limitative, assumer les frais et honoraires du notaire liés à la création de servitude de conservation et de non-déboisement, à un changement de situation, notamment en ce qui a trait à toute obligation envers son créancier hypothécaire, au changement de créancier ou aux relations de bon voisinage, avant ou durant l'exécution des travaux municipaux.

18.7 Quote-part due par un bénéficiaire-tiers

La signature de l'entente avec le promoteur ne peut avoir lieu tant que l'autorité compétente, 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 est bénéficiaire.

La quote-part des travaux payable par les bénéficiaires-tiers incluant les frais de perception est perçue par la Ville. Dans le cas d'un terrain non construit, la Ville exige le paiement de la quote-part par l'envoi d'une facture payable dans les 30 jours comme condition préalable à la délivrance d'un permis de construction ou de lotissement demandé par le bénéficiaire-tiers visé dans l'entente.

Dans le cas d'un terrain construit existant, la quote-part est exigible, sous réserve de toute taxation ou tarification applicable, lors du raccordement du terrain à l'une ou l'autre des infrastructures des travaux visés par l'entente. La Ville peut aussi réclamer le paiement de la quote-part dans le délai qu'elle détermine dès la fin des travaux d'infrastructures, le tout doit être prévu dans l'entente.

18.8 Montant de la quote-part

La quote-part que doit payer un bénéficiaire-tiers est estimée à l'étape d'analyse du plan-projet préliminaire, et lors de la réception de la soumission de l'entrepreneur pour la réalisation des travaux d'infrastructures. Elle est indiquée à la cédule 9 de l'entente, alors que le montant exigible est déterminé et établi 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.

Lors de l'acceptation finale des travaux, le promoteur doit transmettre à la Ville l'ensemble des pièces justificatives permettant d'établir le coût réel des travaux, incluant les frais afférents.

La quote-part exigible est réputée une créance municipale que la Ville peut réclamer, avec intérêts et frais de perception, conformément aux modes de perception applicable à une telle créance. Les frais de perception sont fixés à 500$ du montant perçu du bénéficiaire-tiers et sont exigés conformément à l'article 18.7 du présent règlement et s'ajoutent à la somme due relative à la quote-part.

18.9 Méthodes de calcul de la quote-part

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

1° 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;
2° selon la superficie des immeubles en proportion de l'ensemble des superficies des immeubles visés par les travaux municipaux;
3° selon une combinaison d'un pourcentage de l'étendue en front et d'un pourcentage de la superficie des immeubles;
4° selon tout modèle jugé équitable par la Ville, selon les particularités du projet visé par les travaux municipaux.

Si le calcul en front de l'immeuble est retenu, il est effectué en considérant la marge avant minimale établie à la réglementation d'urbanisme pour la zone.

Pour un lot d'angle ou transversal déjà desservi adéquatement par des infrastructures et des équipements municipaux, le calcul est établi uniquement sur la partie du ou des nouveaux lots pouvant être créés, à l'exclusion du lot déjà desservi, en leur accordant la superficie et les dimensions minimales prévues au règlement de lotissement applicable au moment de l'approbation de la demande de permis.

Pour un lot d'angle ou transversal non desservi, l'entente peut prévoir des modalités adaptées pour éviter que l'immeuble d'un bénéficiaire-tiers soit doublement assujetti.

18.10 Délai pour la remise de la quote-part au promoteur

La quote-part des bénéficiaires-tiers après déduction des frais de perception est remise au promoteur ou à ses ayants droit au fur et à mesure du paiement des quotes-parts exigibles des immeubles bénéficiaires-tiers aux travaux visés, ou à un autre moment établi à l'entente.

Si les quotes-parts sont payées entre l'acceptation provisoire et l'acceptation finale des travaux, elles sont calculées sur l'estimation du coût des travaux incluant les taxes applicables et des frais de contingents de 10%, en plus des frais de perception. Lors de l'acceptation finale des travaux, le montant de la quote-part est ajusté en conséquence des coûts réels en plus ou en moins.

R. 1763, a. 18, R. 1763-01, a. 20 à 24

Accès aux propriétés

19. L'aménagement de tous les accès aux propriétés, comprenant le déblai ou le remblai, la mise en parterre, la fondation, la coupe des bordures et le pavage des entrées privées jusqu'à la ligne d'emprise publique, lorsque requis par la réglementation en vigueur, de même que les ponceaux, lorsque requis sous les entrées privées, sont aux frais des riverains concernés.

Le promoteur s'engage à réparer ou à compléter, à ses frais, toute surface gazonnée exécutée par les propriétaires riverains, pour la partie située dans l'emprise publique. Ces réparations ou complétions doivent assurer un raccordement harmonieux.

R. 1763, a. 19

Cession

20. Le promoteur doit céder en faveur de la Ville les travaux municipaux identifiés au protocole d'entente, à la suite de la réception définitive de la dernière étape des travaux municipaux lorsque toute obligation exigée en vertu du protocole d'entente est complétée et lorsque le lotissement du projet est également complété en totalité.

R. 1763, a. 20

Infractions

21. Toute personne qui enfreint une disposition du présent règlement et toute obligation qui découle d'un protocole d'entente est passible, en outre du paiement des frais, d'une amende de :

1° 1 000 $ pour une première offense, si elle est une personne physique;

2° 2 000 $ pour une première offense, si elle est une personne morale;

3° 2 000 $ pour toute récidive subséquente, si elle est une personne physique;

4° 4 000 $ pour toute récidive subséquente, si elle est une personne morale.

Chaque jour pendant lequel une contravention au présent règlement dure et subsiste constitue une infraction distincte.

R. 1763, a. 21

Remplacement

22. Le présent règlement abroge et remplace le Règlement n° 1761 « Règlement sur les ententes relatives aux travaux municipaux » adopté le 4 septembre 2018.

R. 1763, a. 22

ANNEXE A

ANNEXE A

ENTENTE RELATIVE À LA RÉALISATION

DE TRAVAUX MUNICIPAUX

ENTRE

Ville de Vaudreuil-Dorion, corporation légalement constituée en vertu de la *Loi sur les cités et villes* (RLRQ, chapitre C-19), ayant son siège social au 2555, rue Dutrisac, à Vaudreuil-Dorion, province de Québec, J7V 7E6, ici agissant et représentée par M. Guy Pilon, maire, et M. Jean Saint-Antoine, 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 constitué 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 QUE le promoteur a présenté à la Ville un projet de développement qui a été approuvé par le comité consultatif d'urbanisme suivant sa résolution numéro XXXX-XX-XXX adoptée le XXXX et par le conseil municipal, suivant sa résolution générale de principe numéro XXXX-XX-XXX adoptée le XXXX, dont copie du plan du projet est jointe à la cédule « 3 » au présent protocole, pour en faire partie intégrante ;

ATTENDU QUE le conseil municipal peut assujettir la délivrance d'un permis de construction, de lotissement, d'un certificat d'autorisation ou d'occupation à la conclusion d'une entente entre le promoteur et la Ville portant sur la réalisation de travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux et sur la prise en charge ou le partage des coûts relatifs à ces travaux, conformément aux articles 145.21 à 145.30 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1) et que ce protocole d'entente découle des articles de cette Loi ;

ATTENDU QUE le promoteur demande à la ville de procéder lui-même à l'installation des services publics pour desservir les bâtiments projetés, conformément aux plans à la cédule « 4 » du protocole d'entente ;

ATTENDU QUE les plans et devis relatifs à l'installation des services publics ont été préparés par xxxx, ingénieur de la firme xxxx, et qu'ils sont joints au présent protocole d'entente à la cédule « 4 » ;

ATTENDU QUE le promoteur est disposé à acquitter le coût des travaux municipaux concernés par ce protocole d'entente, le tout conformément aux dispositions de ce dernier ;

ATTENDU QUE le promoteur est propriétaire des lots sur lesquels les travaux municipaux seront exécutés ou qu'il entend acquérir les servitudes nécessaires pour les travaux municipaux qui seront exécutés sur les propriétés privées dont il n'est pas propriétaire ;

ATTENDU QUE le promoteur s'engage à n'exécuter aucun des travaux municipaux prévus avant la transmission à la Ville de l'ensemble des documents exigés et du respect des obligations prévues au présent protocole d'entente ;

ATTENDU QUE le promoteur reconnaît, en cas de défaut aux obligations prévues à ce protocole d'entente, la Ville peut retenir tout permis de construction ou annuler tout permis en lien avec le projet de développement visé, conformément aux dispositions prévues par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1) ;

ATTENDU QUE la Ville n'est disposée à autoriser l'exécution de ces travaux municipaux que si le promoteur accepte l'ensemble des conditions prévues au présent protocole d'entente ;

LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

SECTION 1

APPROBATIONS DIVERSES ET PLANS ET DEVIS

1. Le préambule fait partie intégrante du protocole.

2. Dans le présent protocole, à moins d'indication contraire, les mots et expressions ont la signification qui leur est attribuée en vertu du Règlement concernant les ententes relatives à des travaux municipaux en vigueur (ci-après le Règlement).

3. Pour la réalisation des travaux municipaux, le territoire d'application du protocole d'entente comprend tout immeuble montré sur le plan de la cédule « 3 », soit les lots numéro XXX, cadastre du Québec, circonscription foncière de XXX.

4. En cas d'incompatibilité entre le texte du protocole et un plan annexé, l'information contenue au texte du protocole d'entente aura préséance.

5. Pour la conception des ouvrages municipaux, le promoteur s'engage à requérir les services professionnels d'une seule firme d'ingénierie. Si l'installation d'un élément d'infrastructure requiert une expertise particulière d'une firme d'ingénierie spécialisée dans ce domaine, le promoteur doit préalablement obtenir l'approbation de l'autorité compétente, avant de donner un mandat de services professionnels à cette firme. Il est expressément entendu que, si le projet contient plusieurs phases ou parties de phase, le promoteur aura le choix de changer de firme d'ingénierie pour une phase ou une partie de phase subséquente, sous réserve de l'approbation l'autorité compétente de ce changement, dans les plus brefs délais.

6. Les plans et devis des travaux municipaux à exécuter en vertu du protocole d'entente, préparés par XXXX, ingénieur de la firme XXXX, aux frais du promoteur sont joints au présent protocole, pour en faire partie intégrante, cédule « 4 » incluant les feuillets intitulés :

    a) Feuillet 1 de # : Titre du Feuillet
    b) Feuillet 2 de # : Titre du Feuillet
    c) Feuillet 3 de # : Titre du Feuillet
    d) Feuillet 4 de # : Titre du Feuillet
    e) Feuillet 5 de # : Titre du Feuillet
    f) Feuillet 6 de # : Titre du Feuillet
    g) Feuillet 7 de # : Titre du Feuillet
    h) Feuillet 8 de # : Titre du Feuillet
    i) Feuillet 9 de # : Titre du Feuillet
    j) Feuillet 10 de # : Titre du Feuillet

7. Les plans et devis de la cédule « 4 » respectent les cahiers de charges normalisés de la ville de Vaudreuil-Dorion et sont conformes aux pratiques suivies par la Ville lorsqu'elle exécute elle-même de tels travaux et respectent le plan directeur de gestion des eaux pluviales.

8. L'ingénieur concepteur doit présenter un plan illustrant toute signalisation (si pavage requis) et le marquage des rues requis en respectant les normes et les règles de l'art en telle matière. L'installation de la signalisation (si pavage requis) et du marquage fait partie intégrante du protocole d'Entente, le tout aux frais du promoteur.

9. Si requis, les plans et devis de la cédule « 4 » » doivent être approuvés, conformément à la loi, par le ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques (MDDELCC), et faire l'objet de toute autorisation requise et jointe à la cédule « 7 », en vertu d'une loi en vigueur, notamment en ce qui a trait au Règlement régissant les matières relatives à l'écoulement des eaux des cours d'eau en vigueur de la municipalité régionale de comté de Vaudreuil-Soulanges (MRC). Si les travaux municipaux n'ont pas à être approuvés par le MDDELCC, le promoteur doit le démontrer à la Ville par l'obtention et le dépôt à la Ville d'un « certificat de non-assujettissement à l'obtention d'un certificat d'autorisation en vertu de l'article 22 de la Loi sur la qualité de l'environnement » délivré par le MDDELCC, et jointe à la cédule « 7 ». Les demandes de certificat d'autorisation seront réalisées par l'ingénieur concepteur du projet, aux frais du promoteur.

10. Toute modification auxdits plans et devis doit également faire l'objet des approbations citées à l'article 9, lorsque requis, et avoir au préalable été approuvée par l'autorité compétente.

11. Si une ou plusieurs des approbations mentionnées à l'article 9 sont soumises à l'accomplissement de certaines conditions préalables, les travaux municipaux à être exécutés ne pourront débuter que lorsque le promoteur aura rempli ces conditions.

12. Le plan d'aménagement paysager du projet, préparé par XXXX, architecte paysagiste, aux frais du promoteur est joint au présent protocole, pour en faire partie intégrante, à la cédule « 5 ».

13. Tout nom de rue doit être approuvé par résolution, inscrit dans les plans et devis à la cédule « 4 », et conforme à la résolution ##-##-###.

SECTION 2

DOCUMENTS OBLIGATOIRES

14. Afin d'obtenir l'autorisation de prolongement d'infrastructures et de débuter les travaux municipaux, le promoteur doit remettre à l'autorité compétente, les documents ci-après énumérés, lesquels doivent être conformes au Règlement :

    a) Les documents requis à l'article 17 du règlement 1763;
    b) Une copie de toute police d'assurance prévue à la section 4 de ce protocole d'entente;
    c) Une copie de l'estimé des coûts préparés par l'ingénieur concepteur du projet et signé par ce dernier;
    d) Une copie de la soumission de l'entrepreneur retenu et de sa licence d'entrepreneur;
    e) Une copie du cautionnement de l'entrepreneur;
    f) Un calendrier (échéancier) des travaux municipaux;
    g) Une liste indiquant tous les entrepreneurs et les sous-traitants participant au projet, ainsi qu'une copie de toutes les dénonciations de contrats;

h) Une copie de l'avis d'ouverture de chantier (CSST);
i) Une copie de la demande d'identification du chantier (CCQ);
j) La garantie de réalisation, telle qu'exigée en vertu de la section 5 du protocole;
k) Les autorisations requises par les autorités compétentes, notamment celles de la MRC, celles prévues à la Loi sur la qualité de l'environnement du Québec et une permission de voirie émise par le ministère des Transports, de la Mobilité durable et de l'Électrification des transports, s'il y a lieu;
l) Une copie de tout autre document requis pour vérifier que les conditions de ce protocole d'entente sont satisfaites.

SECTION 3

RÉALISATION ET SURVEILLANCE DES TRAVAUX MUNICIPAUX

15. Le promoteur s'engage à exécuter, à ses frais, tous les travaux municipaux prévus aux plans et devis de la cédule « 4 » et à ne pas les débuter avant d'avoir obtenu toutes les approbations requises, notamment celles mentionnées à l'article 9 de ce protocole d'entente. En plus du paiement de tous les coûts nécessaires à la réalisation des travaux municipaux, le promoteur est responsable du paiement de tous les frais contingents ou nécessaires à ces travaux tels que, de façon non limitative, les honoraires ajustés et frais pour les études préparatoires, les plans, les devis, les estimations préliminaires, la préparation des documents d'appel d'offres, la surveillance, les services de laboratoire et d'inspection ainsi que les autres services nécessaires pour la bonne marche du projet, sauf stipulation contraire.

16. Le promoteur doit faire approuver par la Ville le choix de tout entrepreneur responsable de l'exécution des travaux municipaux visés aux plans et devis de la cédule « 4 », lequel choix ne peut être refusé par la Ville sans motif valable. Est notamment considéré comme un motif valable :

    a) Un entrepreneur inscrit au Registre des entreprises non admissibles aux contrats des organismes publics;
    b) Un entrepreneur non conforme quant à sa cotisation due à la Commission de la santé et de la sécurité du travail du Québec (CSST);
    c) Un entrepreneur non conforme aux législations pertinentes : non enregistré à la Commission de la construction du Québec (CCQ) à titre d'employeur, le Règlement sur les registres, le rapport mensuel, les avis des employeurs et la désignation d'un représentant; réputé en irrégularité en application de la Loi sur les relations de travail, la formation professionnelle et la gestion de la main-d'œuvre dans l'industrie de la construction;
    d) Un entrepreneur non conforme à la Commission de la construction du Québec (CCQ);
    e) Un entrepreneur ne détenant pas une licence appropriée émise par la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) ou dont sa licence est suspendue.

17. Le promoteur doit informer l'entrepreneur ou tout sous-contractant du contenu du protocole d'entente et des droits et obligations des parties.

18. Le promoteur doit mettre en place des mesures de protection pour conserver un maximum de boisé le long des emprises de son projet. Toute méthode préconisée à cet effet par l'entrepreneur doit être transmise au directeur des Services techniques avant le début des travaux. Toute matière ligneuse doit être déchiquetée sur place et réutilisée pour la mise en place des mesures contenues dans le plan de gestion des sols et des eaux de ruissellement. Si la topographie des lieux le permet, une désoucheuse doit être utilisée afin de détruire les souches des arbres abattus.

19. Le promoteur doit aviser par écrit l'autorité compétente, au moins sept jours (7) avant le début des travaux municipaux, de la date prévue pour la réunion de démarrage pour planifier le début de ces travaux.

20. À la suite de la réunion de démarrage, l'autorité compétente accorde, si les conditions de ce protocole d'entente sont satisfaites, une autorisation de prolongement d'infrastructures pour permettre le début des travaux municipaux. Les travaux municipaux ne pourront pas débuter avant l'émission de l'autorisation de prolongement d'infrastructure.

21. Les travaux municipaux sur le chantier sont seulement autorisés du lundi au vendredi de 7 h à 18 h, à moins d'autorisation spéciale de la Ville.

22. Tout ordre de changement aux plans et devis du projet doit être approuvé par l'autorité compétente. Ce dernier se réserve le droit, dans le cas de changement majeur, de le faire approuver par le conseil municipal.

23. Le promoteur s'engage à aménager, à ses frais, une aire de virage temporaire à l'extrémité de chaque tronçon de rue qui se termine en impasse, lors de toute interruption intérimaire des travaux municipaux. Cette aire de virage temporaire doit être conforme au règlement de lotissement en vigueur et doit notamment être carrossable et avoir des dimensions d'au moins 15 mètres par 15 mètres. Le promoteur s'engage également à permettre à tout véhicule de circuler sur cette aire de virage temporaire.

24. Les travaux de la cédule « 4 » doivent être réalisés tel qu'ils sont présentés sur les plans et devis et selon le phasage prévu à la cédule « 6 »

25. Le promoteur s'engage à effectuer les travaux de deuxième étape pour chacune des phases ou des parties de phase à développer :

    a) Dans les 12 mois de la fin des travaux de première étape, après avoir subi un cycle de gel et de dégel.

26. Les travaux de deuxième étape peuvent débuter avant l'échéance prévue ci-dessus.

27. Le promoteur s'engage également à réparer ou à compléter les surfaces gazonnées exécutées par les propriétaires riverains pour la partie située dans la future emprise publique. Ces réparations ou complétions doivent se faire de façon à assurer un raccordement harmonieux.

28. La Ville a accès en tout temps à toutes les parties du chantier pendant l'exécution des travaux municipaux, afin de vérifier la conformité des travaux municipaux aux plans et devis approuvés. La Ville s'engage à respecter les normes de sécurité sur le chantier (CSST) et à rembourser au titulaire toute amende résultant d'une infraction commise par l'un de ses employés.

29. La Ville est responsable de la surveillance des travaux municipaux et du contrôle qualitatif des matériaux en relation avec les travaux municipaux indiqués aux plans et devis de la cédule « 4 ». La surveillance des travaux sera effectuée par un surveillant de chantier en résidence.

30. Plus particulièrement, le professionnel choisi assure la surveillance des travaux municipaux, incluant le contrôle de l'érosion et l'inspection. Le contenu du mandat doit être approuvé par la Ville et doit confirmer avant l'émission de l'autorisation de prolongement d'infrastructures. Ce professionnel ne peut être remplacé que pour une partie de phase, ou une phase subséquente, si le projet contient plusieurs parties de phase ou phases.

31. Le promoteur doit fournir à l'autorité compétente, une lettre de garantie bancaire au montant de la proposition d'honoraires pour la surveillance des travaux municipaux, le contrôle qualitatif des matériaux et la surveillance environnementale, avant d'amorcer les travaux municipaux. Il est expressément entendu que si les coûts reliés aux honoraires professionnels excédent le montant, les frais supplémentaires sont facturés au titulaire. Dans le cas contraire, les sommes perçues en trop sont remboursées au titulaire.

32. Le professionnel chargé de la surveillance des travaux convoque la Ville aux réunions de chantier et la tient informée de l'avancement du chantier.

33. Le professionnel chargé de la surveillance des travaux fournit à la Ville les plans finaux (tels que relevé) signés et scellés dans les 90 jours suivant la réception provisoire des travaux de première étape, ainsi que 90 jours suivant la réception provisoire des travaux de la deuxième étape, et ce, en fichiers électroniques au format PDF (signés numériquement) et DWG (Autocad), le tout aux frais du promoteur. Ces plans finaux devront être effectués par la firme chargée de la surveillance des travaux municipaux. Le promoteur procède lui-même aux levés nécessaires pour réaliser ces plans, le tout également à ses frais.

34. La Ville peut effectuer toute inspection et tout test qu'elle juge nécessaire, avant, pendant et après l'exécution des travaux municipaux, afin de vérifier la conformité aux plans et devis ainsi qu'aux règles de l'art, selon les recommandations des professionnels chargés de la surveillance et du contrôle qualitatif des matériaux. Le promoteur doit inscrire ce droit de la Ville dans son contrat avec son entrepreneur.

    Toute analyse requise à cette fin est réalisée par un laboratoire, selon le bordereau préparé par le professionnel chargé de la surveillance, aux frais du promoteur.

    Le laboratoire doit faire un rapport final à la Ville de toute intervention, analyse et recommandation effectuée au cours du mandat, le tout selon les standards de la ville.

Le projet est soumis à un programme de surveillance environnementale durant la réalisation des travaux municipaux. Un suivi environnemental du chantier est donc effectué par un professionnel engagé par le promoteur, et à ses frais. Les objectifs spécifiques de ce programme de surveillance environnementale sont de :

a) S'assurer du respect de toute disposition prévue à l'égard de l'environnement (déboisement, protection des arbres, contrôle de l'érosion, rétention, etc.) spécifiée dans les plans et devis;
b) S'assurer du respect de toute condition et exigence des permis et autorisations.

SECTION 4

ASSURANCES

Assurance chantier

35. Le promoteur doit fournir à la Ville une copie certifiée de la police d'assurance chantier jointe à la cédule « 10 » avant le début d'exécution de chaque étape des travaux municipaux, afin de couvrir l'ensemble des biens en cours de construction, installation, réfection, et réparation, faisant l'objet du protocole d'entente, y compris les matériaux et fournitures.

36. La police d'assurance doit couvrir les périodes suivantes :

a) Du début des travaux de première étape jusqu'à l'acceptation des travaux de première étape;
b) Du début des travaux de deuxième étape jusqu'à leur acceptation.

Assurance responsabilité civile globale de chantier (type wrap-up)

37. Le promoteur doit fournir à la Ville une copie certifiée d'une police d'assurance responsabilité civile globale de chantier (type wrap-up) d'au moins cinq millions de dollars (5 000 000 $), jointe à la cédule « 10 » afin de couvrir la responsabilité civile de l'ensemble des intervenants du chantier, avant le début d'exécution de chacune des étapes des travaux municipaux. Le promoteur fournit à la Ville un avenant désignant la Ville comme assurée nommée dans la police d'assurance.

38. La police d'assurance doit être en vigueur jusqu'à la cession des travaux municipaux en faveur de la Ville et couvre les périodes suivantes, la prise d'effet devant être simultanée avec la fin de la police d'assurance responsabilité civile générale, s'il y a lieu :

a) Du début des travaux de première étape jusqu'à leur acceptation provisoire ;
b) Du début des travaux de deuxième étape jusqu'à leur acceptation provisoire.

Assurance responsabilité civile générale

39. Le promoteur peut remplacer la police d'assurance responsabilité civile globale de chantier (type wrap-up) par une police d'assurance responsabilité civile générale, après transmission à la Ville un préavis e 30 jours pour les périodes comprises entre :

    a) L'acceptation provisoire des travaux de première étape et le début des travaux de deuxième étape ;
    b) La fin des travaux deuxième étape et la cession des infrastructures en faveur de la Ville.

40. Le promoteur doit fournir à la Ville une copie certifiée d'une police d'assurance responsabilité civile générale d'au moins cinq millions de dollars (5 000 000 $) en responsabilité civile.

    La police d'assurance doit prendre effet simultanément avec la fin de la police d'assurance responsabilité civile globale de chantier (type wrap-up) et être maintenue en vigueur durant les périodes prévues à l'article 45.

Assurance - Conditions générales

Avenant et désignation

41. Le promoteur doit fournir à la Ville un avenant désignant la Ville comme assurée nommée dans toute police d'assurance, payable aux assurés désignés, joint à la cédule « 10 ». L'avenant doit spécifier que la police d'assurance ne peut être modifiée ni résiliée sans un préavis à la Ville de moins 30 jours.

Approbation par la Ville

42. Toute police d'assurance doit être approuvée par la Ville ou son représentant et le promoteur est responsable du paiement des primes.

Remplacement en cas de négligence

43. Si le promoteur néglige de maintenir en vigueur la police d'assurance responsabilité civile générale durant les périodes prévues, la Ville peut, sur avis écrit de 48 heures par courrier recommandé au titulaire, contracter les polices d'assurance de son choix, aux frais du promoteur. Tout paiement des primes d'assurance fait par la Ville doit être remboursé par le promoteur, sur présentation des pièces justificatives.

Responsabilité civile

44. Le promoteur assume toute responsabilité civile pouvant découler des travaux municipaux sur ou près des immeubles décrits au présent protocole, 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 municipaux exécutés, et le promoteur tient la Ville indemne de toute responsabilité jusqu'à ce que toutes les cessions prévues au présent protocole d'entente aient été complétées. Le promoteur s'engage à prendre fait et cause pour la Ville dans toute action judiciaire qui pourrait être intentée contre la Ville, en lien avec les travaux municipaux visés par ce protocole d'entente.

SECTION 5

GARANTIE DE RÉALISATION

45. Le promoteur doit garantir à la Ville l'exécution complète et finale des travaux municipaux à la satisfaction de cette dernière ainsi que le paiement à l'entrepreneur ou à toute autre personne à qui le promoteur a confié l'exécution de tous les travaux municipaux ou une partie de ces derniers. Le promoteur doit également garantir à la Ville l'exécution complète et finale de toute obligation prévue au présent protocole d'entente.

46. Le promoteur doit remettre à l'autorité compétente, avant de débuter les travaux municipaux, une garantie de réalisation sous la forme, d'une lettre de garantie bancaire ou d'un chèque visé à l'ordre de Ville de Vaudreuil-Dorion. La lettre de garantie bancaire doit être émise par une institution financière reconnue et légalement autorisée à faire affaire au Québec.

47. Toute garantie de réalisation doit prévoir un délai supplémentaire de deux (2) mois pour le changement du montant de la garantie ou de son extinction lors de la cession des infrastructures. Le promoteur doit fournir à la Ville les coordonnées du responsable de l'institution financière avec laquelle il fait affaire, afin d'effectuer un suivi efficace de la garantie de réalisation. En cas de modification des délais prévus à l'échéancier des travaux, la Ville procède elle-même aux changements de la garantie directement avec le créancier.

48. Après la réception provisoire des travaux de première (1re) étape, la Ville remet la garantie bancaire en **échange d'un chèque visé de garantie**, aux conditions suivantes. Le montant du chèque visé varie selon la valeur des correctifs à réaliser. La Ville exige un **chèque visé** de 10 % **additionné** de la valeur des correctifs (0.1%), sauf si les travaux municipaux requièrent des corrections de déficience (moins de 5%). Dans ce cas, le **chèque visé** doit être de 15 % de la valeur des travaux municipaux **additionné**s de la valeur des travaux et des correctifs estimés par le professionnel chargé de la surveillance des travaux municipaux.

    Le respect de tous les critères suivants est nécessaire pour l'acceptation provisoire. **Les travaux sont reçus provisoirement si :**

    - De l'opinion de la Ville de Vaudreuil-Dorion, les travaux sont terminés à 99.9 % et prêts pour l'usage auquel ils sont destinés ;
    - Il y a 5 % ou moins de travaux en déficiences ;

- Tous les essais, épreuves et vérifications demandées au contrat, ou prescrites par les lois et règlements en vigueur, ont été effectués à la satisfaction de la Ville de Vaudreuil-Dorion ;
- L'entrepreneur a satisfait à tous les termes et conditions du contrat ;
- Les manuels d'opération et d'entretien de tous les équipements sont fournis et acceptés par le représentant ;
- L'entrepreneur a remis les plans « relevés » au maître d'œuvre ;
- Les quittances finales démontrent que les sous-traitants et les fournisseurs ont été payés pour les travaux exécutés, les services rendus ou les matériaux fournis.

49. À la fin des travaux de deuxième (2e) étape, la Ville remet la garantie bancaire en **échange d'un chèque visé de garantie**, aux conditions suivantes. Le montant du chèque visé varie selon la valeur des correctifs à réaliser. La Ville exige un **chèque visé** de 10 % **additionné** de la valeur des correctifs (0.1%), sauf si les travaux municipaux requièrent des corrections de déficience (moins de 5%). Dans ce cas, le **chèque visé** doit être de 15 % de la valeur des travaux municipaux **additionné**s de la valeur des travaux et des correctifs estimés par le professionnel chargé de la surveillance des travaux municipaux.

50. Pour les fins des articles de cette section, la valeur des travaux municipaux inclut les taxes ainsi que le remboursement de TPS et de TVQ accordé aux organismes de services publics applicables.

51. Le respect de tous les critères suivants est nécessaire pour la réception définitive des travaux municipaux et que la libération totale de l'émetteur de la lettre de garantie couvrant les travaux municipaux ou, selon le cas, le remboursement du solde du dépôt en argent :

    a) La réalisation de tous les engagements cités au présent protocole d'entente, incluant la cession des infrastructures municipales ;
    b) La réception d'une déclaration statuaire du promoteur selon le formulaire 1809-900/I du bureau de normalisation du Québec (BNQ) et d'une copie des quittances finales et libératoires provenant de l'entrepreneur général ou de tout autre entrepreneur à qui le promoteur a accordé un contrat pour l'exécution d'une partie des travaux municipaux ;
    c) La réception de toute attestation que toute somme due à la Commission de la santé et de la sécurité du travail et à la Commission de la construction du Québec a été acquittée.

SECTION 6

RÉCEPTION DES TRAVAUX MUNICIPAUX

52. Dans les 15 jours du parachèvement des travaux de première étape, le professionnel chargé de la surveillance des travaux fournit un préavis de trois (3) jours au promoteur et à la Ville, de la date et l'heure de l'examen des travaux de première étape. Le promoteur peut être accompagné de son entrepreneur.

    Le professionnel chargé de la surveillance des travaux, accompagné d'un représentant de la Ville, examine les travaux municipaux réalisés et dresse, le cas échéant, la liste de déficiences à corriger en fonction des plans et devis visés à la cédule « 4 » (ou tel que modifiés conformément au présent protocole d'entente) et des règles de l'art. Le professionnel chargé de la surveillance doit notamment fournir à la Ville une copie numérique des rapports d'analyse granulométrique,

bactériologique, d'étanchéité, d'inspection télévisée et d'essais d'ovalisation, le cas échéant, avant cet examen des travaux municipaux. La liste des déficiences à corriger doit être annexée au certificat de réception provisoire des travaux de première étape émis par le professionnel chargé de la surveillance des travaux municipaux. Toute déficience doit être corrigée à la satisfaction de la Ville, dans les 30 jours de la date d'émission du certificat de réception provisoire des travaux de première étape, à moins que la déficience ne puisse être constatée de manière définitive que par l'obtention de nouvelles analyses à la suite d'un cycle de gel et de dégel ou le délai d'un an de la réception provisoire. Cette dernière exception est applicable à une non-conformité mentionnée dans le rapport de vérification, du diamètre intérieur (gabarit) ou à une instabilité de la fondation granulaire.

53. Dans les 60 jours avant l'expiration d'une année de la réception provisoire des travaux de première étape, le professionnel chargé de la surveillance des travaux émet un rapport attestant que toute déficience constatée à l'acceptation provisoire a été corrigée.

54. Le promoteur doit faire corriger toute déficience non réglée dans les 30 jours. Après ce délai, la Ville encaisse le chèque visé et donne un contrat pour la réalisation des travaux correctif, et ce aux frais du promoteur.

Travaux de deuxième étape

55. Dans les 15 jours du parachèvement des travaux de deuxième étape, le professionnel chargé de la surveillance des travaux fournit un préavis de trois (3) jours au promoteur et à la Ville de la date et de l'heure de l'examen des travaux de deuxième étape. Le promoteur peut être accompagné de son entrepreneur. La Ville doit avoir reçu préalablement une copie numérique des rapports du laboratoire, du professionnel.

    Le professionnel chargé de la surveillance des travaux, accompagné d'un représentant de la Ville, examine les travaux municipaux réalisés et dresse, le cas échéant, la liste de déficiences à corriger en fonction des plans et devis visés à cédule « 4 » (ou tel que modifiés conformément au présent protocole d'entente) et des règles de l'art. La liste des déficiences à corriger doit être annexée au certificat de réception provisoire des travaux de deuxième étape émis par le professionnel chargé de la surveillance des travaux municipaux. Toute déficience doit être corrigée à la satisfaction de la Ville, dans les 30 jours de l'émission du certificat de réception provisoire des travaux de deuxième étape.

56. Si le projet est réalisé en parties de phase ou en phases, chaque réception doit être réalisée par partie de phase ou par phase et la réception provisoire d'une partie de phase ou d'une phase antérieure est requise avant le début des travaux de la partie de phase ou d'une phase suivante.

57. Un certificat de réception provisoire ou définitive doit contenir toutes les signatures des intervenants sur un même document et le document original doit être remis à la Ville. L'utilisation de signature électronique est fortement recommandée (ConsignoCloud).

58. Les processus de réception décrits aux sections 5 et 6 doivent être suivis pour chaque partie de phases ou des phases du projet visé par cette entente.

SECTION 7

GARANTIE D'EXÉCUTION

59. Le promoteur est tenu, en faveur de la Ville et pour tous les travaux municipaux réalisés, à la garantie prévue au Code civil du Québec, conjointement et solidairement avec tout entrepreneur qui réalise les travaux municipaux décrits au présent protocole d'entente sous sa gouverne. Le présent article ne réduit d'aucune façon les garanties légales et contractuelles découlant du protocole d'entente. Le promoteur doit aviser l'entrepreneur de la présente clause.

60. Le promoteur garantit tous les matériaux pour une période d'un an à compter des dates suivantes :

    a) La date de réception provisoire des travaux de première étape pour les travaux de première étape ;
    b) La date de réception provisoire des travaux de deuxième étape pour les travaux de deuxième étape.

61. Jusqu'à la cession des infrastructures municipales, le promoteur tient la Ville quitte et indemne de tout recours ou toute poursuite exercé contre elle relativement à des dommages attribuables à la réalisation des travaux municipaux ou attribuables à quelque charge que ce soit, incluant tout dommage lié à l'entretien de la rue revendiqué par un tiers sur le site visé par cette entente. Le promoteur prend fait et cause pour la Ville et assume tous les frais reliés de toute poursuite ou inscription.

SECTION 8

ENTRETIEN

62. Pendant l'exécution des travaux municipaux, le promoteur doit nettoyer ou faire nettoyer les rues avoisinantes du lieu où sont exécutés les travaux municipaux sur avis du surveillant de chantier ou à la demande de la Ville. Le tout doit être effectué sans délai. La fréquence de nettoyage de rues pourra être journalière si la Ville le juge nécessaire. Le promoteur doit également procéder aux réparations d'urgence en cas de dommage à un bien public qui pourrait résulter des travaux municipaux qu'il exécute ou du passage des camions ou de la machinerie affectée au chantier. Au cas de défaut par le promoteur de respecter les obligations qui lui sont imposées, la Ville peut faire exécuter les travaux de réparation et de nettoyage nécessaires, aux frais du promoteur. L'entrepreneur doit être avisé par le promoteur de la présente clause.

63. Avant la mise en place des travaux de deuxième étape, le promoteur doit niveler les rues visées par cette entente, à la demande de la Ville et sans délai. En cas de défaut par le promoteur de respecter les obligations qui lui sont imposées, la Ville peut faire exécuter les travaux de réparation et de nivelage nécessaires, aux frais du promoteur.

64. Durant toute la période des travaux municipaux et jusqu'à l'acceptation provisoire des travaux de première étape, le promoteur assume les coûts de déneigement, d'application d'abrasif et de sels de déglaçage. Durant toute la période des travaux municipaux et jusqu'à la cession de ces derniers et des droits immobiliers, le promoteur assume tous les autres coûts d'entretien des rues. L'entretien des rues comprend notamment le nivellement de celles-ci avant pavage, l'entretien des fossés et la vidange des bermes, des seuils et des bassins de rétention. Si le promoteur demande à la Ville d'exécuter le déneigement et les travaux d'entretien, sans se soustraire à ses responsabilités, le promoteur sera facturé pour ces services de la façon suivante :

Déneigement : Facturation basée sur les coûts réels d'opération évalués annuellement et majorés des frais d'administration prévus au règlement de tarification en vigueur.

Autre entretien : Facturation à taux horaire (matériaux, machinerie et main d'œuvre) majoré des frais d'administration prévu au règlement de tarification en vigueur, avec présentation des pièces justificatives. La Ville doit aviser le promoteur par écrit 48 heures avant de procéder à ces travaux, afin de lui laisser l'opportunité d'exécuter lui-même les travaux.

SECTION 9

CESSION DES INFRASTRUCTURES À LA VILLE

65. Le promoteur doit remettre à la Ville, après la réalisation des travaux municipaux, mais avant leurs acceptations définitives, une déclaration statutaire du promoteur selon le formulaire 1809-900/I du bureau de normalisation du Québec (BNQ), une copie de tout reçu et toute facture acquittée ou quittance finale donnée par l'entrepreneur, et garantir qu'aucune somme n'est due, donnant droit à un privilège sur les immeubles décrits au présent protocole. Le promoteur doit fournir toute attestation établissant que toute somme due à la Commission de la santé et de la sécurité du travail et à la Commission de la construction du Québec, a été acquittée.

66. La Ville devient, lors de la réception provisoire des travaux de première étape, responsable de la gestion du réseau d'aqueduc et du réseau d'égout sanitaire uniquement ainsi que de la collecte des matières résiduelles et l'entretien de la voie.

    Le promoteur doit remettre à la Ville un guide de tout poste de pompage, incluant les plans finaux et les dessins des composantes mécaniques et électriques, dans les 60 jours suivant la réception provisoire des travaux de première étape.

67. Le promoteur doit remettre à la Ville un guide d'entretien des ouvrages de rétention publics du projet avant la réception définitive des travaux de première étape (gestion des eaux pluviales).

68. Le promoteur s'engage à céder à la Ville :

Élément cédé	OUI	NON	Non applicable	Acte de cession	Acte de servitude
Rue et emprise publique					
Réseau d'aqueduc					
Réseau d'égout sanitaire					
Réseau d'égout pluvial					
Ouvrage de drainage					
Ouvrage de rétention					
Autres : _____					

69. La Ville et le promoteur concluent toute cession par acte notarié lorsque les travaux municipaux sont terminés et que la Ville a reçu toutes les acceptations définitives, le tout pour la somme d'un dollar.

70. Toute servitude liée aux infrastructures doit être établie par un acte notarié, sans contrepartie dans les meilleurs délais après la réception provisoire des travaux de première étape. L'acte de servitude doit mentionner que les frais liés à l'entretien des infrastructures, à l'exception du réseau d'aqueduc, sont à la charge du promoteur pour une année à compter de la date de la réception provisoire des travaux de première étape. Par la suite, les frais d'entretien seront à la charge exclusive du propriétaire du fonds dominant. Pour les autres servitudes, notamment toute servitude de conservation et de non-déboisement, elle doit être établie par acte notarié et toute démarche débute après l'émission du permis de lotissement.

71. Le promoteur doit être propriétaire de tout immeuble ou lot ou de toute servitude reliée à un immeuble de la Ville, et tout droit consenti en faveur des immeubles appartenant à la Ville doit être libre de toute taxe municipale ou scolaire, de tout privilège, hypothèque légale, servitude ou toute autre charge quelconque, à l'exception de ceux dénoncés par le promoteur et acceptés par la Ville, et l'acte du notaire doit en attester.

72. Le promoteur mandate un arpenteur-géomètre de son choix pour la réalisation de l'arpentage et la pose des repères nécessaires à l'implantation de toute servitude et infrastructure requise en vertu du protocole d'entente, à la suite de l'acceptation provisoire. Le promoteur assume tous les frais de cet arpenteur-géomètre. Une servitude peut toucher l'infrastructure de réseau, un passage, un emplacement voué à la conservation du milieu naturel ou pour tout autre besoin identifié au présent protocole d'entente. Spécifiquement, pour toute servitude touchant l'infrastructure de réseaux, le plan de la description technique doit montrer l'emplacement de l'assiette de la servitude dont la largeur doit être au moins six (6) mètres de large, indiquant toute conduite, vannes, tout regard, et autre accessoire lié à l'infrastructure, tout détail d'occupation à proximité de l'emprise de la servitude comme un mur de soutènement, une dépression, une élévation et autre détail physique réalisé par intervention humaine (haut et bas de talus, centre de fossé, bord de gravier ou d'asphalte, la ligne centrale de la rue de gravier ou d'asphalte, conduite avec le matériel de fabrication et le diamètre, bâtiment, enseigne, etc.), points altimétriques à l'emplacement de l'assiette de la servitude et à l'extérieur. Tout plan de description technique est transmis pour acceptation en format DWG (Autocad) à l'arpenteur-géomètre de la Ville pour approbation avant l'envoi de copie certifiée conforme.

73. La Ville accepte de manière définitive les travaux municipaux réalisés et autorise la cession de ces travaux et des droits immobiliers afférents, sur réception des certificats établissant l'exécution fidèle des travaux municipaux, des garanties requises suivant le protocole d'entente ainsi que les quittances de tous ceux ayant participé aux travaux municipaux. Le promoteur doit compléter le lotissement de toute phase et céder les travaux et droits.

SECTION 10

ÉCHÉANCIER ET DURÉE DE L'ENTENTE

74. Le promoteur doit débuter les travaux municipaux dans les douze (12) mois de la signature du protocole d'entente.

75. Tous les travaux municipaux prévus aux plans et devis de la cédule « 4 » et au plan d'aménagement de la cédule « 5» doivent être terminés dans les quatre ans suivant la signature du protocole d'entente, à défaut de quoi tous les travaux municipaux n'ayant pas reçu l'acceptation provisoire sont sujets à la négociation d'une nouvelle entente ou à une prolongation de l'entente approuvée par une résolution du conseil municipal, et ce, avant toute acceptation les concernant. Il est expressément entendu que la garantie de réalisation demeura en vigueur tant qu'une nouvelle entente ne sera pas signée quant à la fin des travaux municipaux.

OU

76. Tous les travaux municipaux prévus aux plans et devis de la cédule « 4 » et au plan d'aménagement de la cédule « 5» doivent être terminés selon l'échéancier ci-dessous, après quoi les travaux municipaux n'ayant pas reçu l'acceptation provisoire sont sujets à la négociation d'une nouvelle entente ou à une prolongation de l'entente (une seule possibilité) approuvée par une résolution du conseil municipal, et ce, avant toute acceptation les concernant. Il est expressément entendu que la garantie de réalisation demeura en vigueur tant qu'une nouvelle entente ne sera pas signée quant à la fin des travaux municipaux.

77. Le promoteur demeure lié par toute obligation découlant du protocole d'entente relativement aux travaux municipaux déjà réalisés. Le promoteur s'engage, entre autres, à collaborer avec le notaire pour la signature et la publication des actes de servitude.

SECTION 11

AUTRES CONDITIONS

78. Le promoteur doit assumer les coûts et consentir les servitudes d'utilités publiques, s'il y a lieu, pour permettre à Bell Canada, Hydro-Québec, Vidéotron, Énergir (Gaz Métropolitain) et Postes Canada à implanter tout équipement destiné à desservir toute résidence à être érigée en bordure des travaux municipaux.

79. Aucun permis de construction ne sera émis avant la réception provisoire des travaux de première étape, la publication de toute servitude requise par cette entente et la cession prévue à la section 11. Toutefois, un seul permis de construction pourra être émis pour un bâtiment modèle non occupé, et ce, pour le projet dans sa globalité, avant la première réception provisoire des travaux de première étape si le projet est développé par parties de phases ou par phases.

80. Aucune occupation de bâtiment n'est permise avant la mise en opération de la ligne électrique permanente, à moins que le promoteur fournisse, au directeur des Services techniques, tout document technique garantissant que la ligne temporaire est conforme aux normes en la matière et qu'elle est en mesure de fournir un service équivalent à la ligne permanente.

81. Le promoteur s'engage à respecter toute exigence de la Ville indiquée dans les résolutions du conseil municipal jointes à cédule « 8 ».

    La Ville conserve un lien et un contrôle exclusifs sur le professionnel chargé de la surveillance des travaux et tout consultant, professionnel et entreprise dans le cadre du protocole d'entente.

SECTION 12

BÉNÉFICIAIRES

82. Les travaux municipaux visés par cette entente peuvent bénéficier à d'autres immeubles que ceux du promoteur. La cédule « 9 » identifie tout immeuble dont un bénéficiaire des travaux municipaux doit payer une quote-part.

SECTION 13

NON-RESPECT DU PROTOCOLE D'ENTENTE

83. Le titulaire est en défaut du protocole d'entente et encourt toute sanction prévue au présent article en plus de toute sanction des lois en vigueur, dans les cas suivants :

    a) Le titulaire ne débute pas l'exécution des travaux de chacune des étapes selon le calendrier établi ;
    b) Le titulaire, dans les délais prévus, omet, néglige ou refuse d'obtenir d'une institution financière le renouvellement pour une période suffisante d'un cautionnement ou d'une lettre de garantie, aux mêmes termes et conditions, ou son remplacement, le cas échéant, conformément aux dispositions du protocole d'entente et de transmettre à la Ville un certificat de l'institution financière concernée attestant son renouvellement ou son remplacement, le cas échéant, conformément aux dispositions du protocole d'entente;

c) Le titulaire devient insolvable au sens du Code civil du Québec, fait une cession autorisée de ses biens en faveur de ses créanciers en général, est mis en faillite ou en liquidation, prend avantage de toute loi se rapportant à l'insolvabilité ou à la faillite ou tente de se faire ou si un séquestre ou syndic est nommé aux biens du promoteur ou à toute partie de ceux-ci ou si le titulaire abandonne sa charte ou tente de le faire. Si le titulaire est composé de plusieurs personnes physiques et/ou morales, il y a défaut si l'un des événements énumérés au présent alinéa s'applique à l'une d'elles ;
d) Le titulaire est en défaut de remplir l'une ou l'autre des obligations ou conditions du protocole d'entente ou des plans et devis qui l'accompagnent.

Advenant tout défaut du promoteur de se conformer à une obligation qui lui est imposée par cette entente, la Ville pourra, à son choix, cumulativement ou alternativement :

a) Conserver à son acquit toute somme déjà payée par le titulaire ;
b) Mettre fin immédiatement au présent protocole d'entente et réclamer du promoteur les dommages encourus par la Ville en raison de ce défaut ;
c) Retenir l'émission de tout permis de construction pour tout lot sur le territoire d'application du protocole, conformément aux pouvoirs donnés à la Ville en vertu des articles 145.21 et suivants de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme ;
d) Entreprendre toute procédure auprès de la Cour supérieure afin d'ordonner la cessation d'utilisation du sol ou des travaux, la démolition d'une construction et la remise en état du terrain et l'annulation du lotissement, de toute opération cadastrale ou morcellement d'un lot par aliénation, effectués à l'encontre de ses règlements d'urbanisme ou du protocole conformément aux articles 227 et 228 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme ;
e) Refuser au titulaire de réaliser toute partie de phase ou phase ultérieure visant l'ouverture d'une rue ;
f) Confisquer la garantie, et requérir que l'institution financière, société émettrice du cautionnement ou de la lettre de garantie, verse immédiatement à la Ville la somme nécessaire pour parachever les travaux selon le contrat accordé par le titulaire ou selon les soumissions obtenues par la Ville si le contrat n'est pas accordé par le titulaire ;
g) Exiger le paiement des amendes prévues au Règlement ;
h) Imposer, après échéance, des intérêts, au même taux que les intérêts imposés sur les arriérés de taxes foncières, sur toute somme due par le titulaire à la Ville.

SECTION 14

CESSION DE DROITS

84. La présente entente est non transférable à moins d'avoir obtenu le consentement écrit de la Ville approuvé par le conseil municipal.

85. Nonobstant ce qui précède, le titulaire peut céder les droits et obligations qui lui incombent en vertu du protocole d'entente à une société liée à ce dernier, sans le consentement de la Ville, à condition que cette personne s'engage par écrit à respecter toute obligation qui incombe au titulaire en vertu de la présente.

86. Le titulaire, qui transfert ou aliène en tout ou en partie les immeubles faisant partie de son projet à une personne liée telle que définie à l'article précédent, s'oblige à remettre à la Ville dans les dix (10) jours suivants tels aliénation ou transfert de la totalité ou d'une partie des immeubles faisant partie de son projet, une copie de l'acte notarié portant un certificat de publication et de l'engagement écrit à respecter toutes les obligations du protocole d'entente ainsi que de tout autre document que la Ville pourrait exiger. Le titulaire continue d'être lié conjointement et solidairement avec l'acquéreur envers la Ville pour toutes obligations découlant du protocole d'entente tant que cet acquéreur n'aura pas fourni les nouvelles garanties de réalisation et police d'assurance responsabilité pour la continuité du projet.

SECTION 15

TRANSMISSION DE DOCUMENTS ET PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE

87. Tout document déposé à la Ville dans l'exécution du protocole d'entente doit être selon le format et le mode de transmission indiqué par la Ville en fonction des systèmes d'exploitation ou de traitement de l'information utilisé.

88. Le promoteur autorise la Ville à utiliser à des fins municipales, tous les droits, titres et intérêts qu'il détient dans les plans, devis et tout autre document préparé dans le cadre de cette entente. Il garantit à la Ville avoir obtenu ces droits des personnes intéressées.

SECTION 16

RENONCIATION

89. Les parties déclarent et reconnaissent expressément que les stipulations essentielles du protocole d'entente ont été librement discutées. De plus, chacune des parties, après avoir obtenu des explications adéquates sur la nature et l'étendue de chacune des stipulations essentielles du protocole d'entente et avoir pris avis sur leur portée, se déclare satisfaite de leur état lisible et compréhensible.

90. Chaque partie déclare et reconnaît que toute stipulation essentielle de ce protocole d'entente, y compris toute pénalité ou obligation contraignante, est raisonnable et nécessaire aux fins de protéger leurs intérêts respectifs. En considération de ce qui précède, chaque partie renonce expressément par la présente à invoquer la nullité de l'une ou l'autre des dispositions du protocole d'entente pour le motif qu'elle soit incompréhensible, illisible ou abusive.

Le présent protocole d'entente entre en vigueur le jour de sa signature par tous les représentants des parties dûment autorisées.

En foi de quoi, les parties ont signé :

Le _____ jour du mois de _____ 2018.

« LA VILLE »

Par : _____ Par : _____

M. Guy Pilon, maire

M^e^ Jean St-Antoine, greffier

« LE PROMOTEUR » :

Par : _____

CÉDULE 1
RÉSOLUTION DE LA VILLE DE VAUDREUIL-DORION

CÉDULE 2
RÉSOLUTION DU PROMOTEUR

CÉDULE 3
PLAN D'ENSEMBLE DU PROJET
(Projet de lotissement)

- Identification des lots cédés à titre de contribution pour fins de parcs, terrains de jeux ou espaces naturels
- Identification de la nature des servitudes et localisation des servitudes

CÉDULE 4
PLANS ET DEVIS

CÉDULE 5
PLAN D'AMÉNAGEMENT PAYSAGER DU PROJET

CÉDULE 6
PLAN – PHASAGE DU PROJET

CÉDULE 7
CERTIFICAT D'AUTORISATION (CA), EN VERTU DE L'ARTICLE 22 DE LA LOI SUR LA QUALITÉ DE L'ENVIRONNEMENT (LQE)
OU
CERTIFICAT DE NON-ASSUJETTISSEMENT A L'OBTENTION D'UN CERTIFICAT D'AUTORISATION EN VERTU DE L'ARTICLE 22 DE LA LQE

CÉDULE 8
RÉSOLUTION DU CONSEIL MUNICIPAL

CÉDULE 9
IDENTIFICATION DES IMMEUBLES BÉNÉFICAIRES-TIERS

CÉDULE 10
ASSURANCES