

CODIFICATION ADMINISTRATIVE DU RÈGLEMENT NUMÉRO 1110 PORTANT SUR LES ENTENTES RELATIVES AU FINANCEMENT ET À L'EXÉCUTION DE TRAVAUX MUNICIPAUX

La codification administrative comprend le texte du règlement d'origine, soit, dans le cas présent, le règlement 1110, en y intégrant les modifications apportées par les règlements modificateurs indiqués ci-dessous dans l'historique réglementaire.

À la fin de chaque article, a été indiqué son origine (ex. : *Règlement 1110, article 1*) et, s'il y lieu, les règlements et articles qui l'ont modifié.

Dans les articles contenant plusieurs paragraphes, il a été indiqué un nombre entre parenthèses à l'égard de chaque paragraphe modifié lequel nombre réfère au règlement apparaissant à la fin de l'article et à l'égard duquel le même nombre a été indiqué.

Historique réglementaire

<i>Numéro du règlement et lien hypertexte</i>	<i>Titre du règlement initial et des règlements modificateurs</i>	<i>Date d'entrée en vigueur</i>
<u>Règlement 1110 et annexes</u>	Règlement numéro 1110 portant sur les ententes relatives au financement et à l'exécution de travaux municipaux	15 mai 2007
<u>Règlement 1110-1</u>	Règlement numéro 1110-1 modifiant le règlement numéro 1110 portant sur les ententes relatives au financement et à l'exécution de travaux municipaux	6 décembre 2008
<u>Règlement 1110-2</u>	Règlement numéro 1110-2 modifiant le règlement numéro 1110 portant sur les ententes relatives au financement et à l'exécution de travaux municipaux	16 juin 2009
<u>Règlement 1110-3 et annexes</u>	Règlement numéro 1110-3 modifiant le règlement numéro 1110 portant sur les ententes relatives au financement et à l'exécution de travaux municipaux	15 mars 2011
<u>Règlement 1110-4 et annexes</u>	Règlement numéro 1110-4 modifiant le règlement numéro 1110 portant sur les ententes relatives au financement et à l'exécution de travaux municipaux	10 septembre 2013
<u>Règlement 1110-5 et annexes</u>	Règlement numéro 1110-5 modifiant le règlement numéro 1110 portant sur les ententes relatives au financement et à l'exécution de travaux municipaux	28 octobre 2015

**CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE JOLIETTE
VILLE DE MASCOUCHE**

Résolution
07-03-152

RÈGLEMENT NUMÉRO 1110

**RÈGLEMENT PORTANT SUR LES ENTENTES
RELATIVES AU FINANCEMENT ET À
L'EXÉCUTION DE TRAVAUX MUNICIPAUX**

Séance du conseil municipal de la Ville de Mascouche tenue à l'endroit ordinaire des séances, au 3038, chemin Sainte-Marie à Mascouche le 19 mars 2007 à 20 h 00, à laquelle sont présents madame la conseillère LISE GAGNON, messieurs les conseillers GUILLAUME TREMBLAY, DONALD MAILLY, PIERRE VILLENEUVE, mesdames les conseillères LOUISE FOURTANÉ BORDONADO et DENISE PAQUETTE formant quorum sous la présidence de monsieur RICHARD MARCOTTE, maire.

ATTENDU QUE les articles 145.21 à 145.30 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme permettent au conseil municipal de conclure des ententes avec des promoteurs portant sur la réalisation de travaux d'infrastructures municipales et la prise en charge des coûts relatifs à ces travaux;

CONSIDÉRANT QUE le conseil municipal entend revoir la politique de développement domiciliaire faisant l'objet du règlement 987;

CONSIDÉRANT QUE la Ville de Mascouche procède à la refonte complète de sa réglementation d'urbanisme;

CONSIDÉRANT QU'avis de présentation du présent règlement a été régulièrement donné lors de la séance tenue le 19 février 2007 et est inscrit au livre des délibérations du conseil sous le numéro 07-02-88;

EN CONSÉQUENCE,

il est proposé par madame la conseillère Louise Fourtané Bordonado appuyé par madame la conseillère Denise Paquette

ET RÉSOLU UNANIMEMENT :

QU'IL SOIT STATUÉ ET ORDONNÉ, par le règlement numéro 1110, ce qui suit :

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	1-1
SECTION 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	1-1
ARTICLE 1	TITRE DU RÈGLEMENT	1-1
ARTICLE 2	RÈGLEMENT REMPLACÉ	1-1
ARTICLE 3	VALIDITÉ	1-1
ARTICLE 4	DOMAINE D'APPLICATION	1-1
SECTION 2	DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	1-2
ARTICLE 5	INTERPRÉTATION DU TEXTE	1-2
ARTICLE 6	INTERPRÉTATION DES TABLEAUX	1-2
ARTICLE 7	TERMINOLOGIE	1-2
ARTICLE 8	FINANCEMENT ET PAIEMENT DES OUVRAGES	1-5
ARTICLE 9	LIMITE D'APPLICATION	1-5
CHAPITRE 2	DEMANDE DE DÉVELOPPEMENT	2-6
SECTION 1	VALIDATION URBANISTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE	2-6
ARTICLE 10	DEMANDE ÉCRITE	2-6
ARTICLE 11	CONTENU DE LA DEMANDE	2-6
ARTICLE 12	VALIDATION URBANISTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE	2-7
SECTION 2	VALIDATION TECHNIQUE ET FINANCIÈRE	2-7
ARTICLE 13	DEMANDE DE VALIDATION TECHNIQUE ET FINANCIÈRE	2-7
ARTICLE 14	CONTENU DE LA DEMANDE DE VALIDATION TECHNIQUE ET FINANCIÈRE	2-8
ARTICLE 15	VALIDATION TECHNIQUE ET FINANCIÈRE	2-9
SECTION 3	PROJET DE PROTOCOLE	2-10
ARTICLE 16	DEMANDE DE PRÉPARATION D'UN PROJET DE PROTOCOLE	2-10
ARTICLE 17	CONTENU DU PROJET DE PROTOCOLE	2-10
SECTION 4	VALIDATION LÉGISLATIVE	2-12
ARTICLE 18	AUTORISATION DE SIGNATURE DU PROTOCOLE	2-12
ARTICLE 19	DOCUMENTS REQUIS POUR LA VALIDATION LÉGISLATIVE	2-13
ARTICLE 20	VALIDATION PRÉLIMINAIRE	2-13

ARTICLE 21	TRANSMISSION AU MINISTÈRE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE, DE L'ENVIRONNEMENT, DE LA FAUNE ET DES PARCS	2-14
ARTICLE 22	VALIDATION FINALE	2-14
ARTICLE 23	SIGNATURE DU PROTOCOLE PAR LA VILLE	2-14
ARTICLE 24	APPROBATIONS REQUISES PAR LA LOI ET AUTRE CONFIRMATION	2-15
SECTION 5	APPEL D'OFFRES	2-16
ARTICLE 25	APPEL D'OFFRES	2-16
ARTICLE 26	SUSPENSION DES PROCÉDURES	2-16
CHAPITRE 3	RÉALISATION DES TRAVAUX	3-18
SECTION 1	CESSION DE TERRAINS ET SERVITUDES	3-18
ARTICLE 27	CESSION DE TERRAINS, SERVITUDES ET INFRASTRUCTURES	3-18
SECTION 2	SURVEILLANCE DES TRAVAUX	3-18
ARTICLE 28	GESTION DU CONTRÔLE DE LA QUALITÉ	3-18
ARTICLE 29	GESTION DE LA COUPE D'ARBRES	3-19
SECTION 3	LES RÉUNIONS DE CHANTIER	3-19
ARTICLE 30	IMPLICATION DU REQUÉRANT	3-19
ARTICLE 31	IMPLICATION DE L'ENTREPRENEUR	3-20
ARTICLE 32	IMPLICATION DE LA FIRME DE GÉNIE CONSEIL	3-20
ARTICLE 33	IMPLICATION DU LABORATOIRE	3-20
SECTION 4	SÉQUENCE DES TRAVAUX	3-20
ARTICLE 34	INFRASTRUCTURES DE LA PHASE I	3-20
ARTICLE 35	INFRASTRUCTURES DE LA PHASE II	3-20
ARTICLE 36	INFRASTRUCTURES DE LA PHASE III	3-20
CHAPITRE 4	APPLICATION FINALE DU PROTOCOLE	4-21
ARTICLE 37	IMPLICATION DU LABORATOIRE	4-21
CHAPITRE 5	PÉNALITÉS ET INFRACTIONS	5-22
ARTICLE 38	AMENDES	5-22
CHAPITRE 6	ENTRÉE EN VIGUEUR	6-23
ARTICLE 39	ENTRÉE EN VIGUEUR	6-23

ANNEXE A	PROTOCOLE TYPE	6-24
SECTION 1	NATURE DU PROJET DE DÉVELOPPEMENT	1
ARTICLE 1	LOCALISATION DU PROJET	1
ARTICLE 2	PHASES DE RÉALISATION	1
ARTICLE 3	IDENTIFICATION ET COÛT ESTIMATIF DES TRAVAUX À RÉALISER	1
SECTION 2	FINANCEMENT ET GÉRANCE	1
ARTICLE 4	LE FINANCEMENT DES TRAVAUX	1
ARTICLE 5	LA GÉRANCE DU PROJET	1
ARTICLE 6	LETTRE DE GARANTIE (PLANIFICATION)	2
ARTICLE 7	LETTRE DE GARANTIE (RÉALISATION)	3
ARTICLE 8	RESPONSABILITÉ DES COÛTS ET MODALITÉS DE PAIEMENT	4
ARTICLE 9	RECOURS DE LA VILLE EN CAS DE DÉFAUT DU PROMOTEUR	4
ARTICLE 10	CESSION DE BIENS	5
ARTICLE 11	ENTRÉE EN VIGUEUR	6
ANNEXE B	QUITTANCE TYPE	6-26

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

ARTICLE 1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est intitulé « Règlement portant sur les ententes relatives au financement et à l'exécution de travaux municipaux no 1110 ».

Ce règlement est également reconnu constituer la «Politique municipale en matière de développement domiciliaire».
(*Règlement 1110, article 1*)

ARTICLE 2 RÈGLEMENT REMPLACÉ

Est remplacé par le présent règlement, le « Règlement portant sur les ententes relatives au financement et à l'exécution de travaux municipaux no 987 » et tous ses amendements à ce jour ainsi que toute résolution relative à une précédente politique municipale en matière de développement domiciliaire.
(*Règlement 1110, article 2*)

ARTICLE 3 VALIDITÉ

Le Conseil de la ville de Mascouche adopte le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, sous-section par sous-section, article par article, paragraphe par paragraphe et alinéa par alinéa, de manière à ce que si un chapitre, une section, une sous-section, un article, un paragraphe ou alinéa d'icelui était ou devait être déclaré nul, les autres dispositions du règlement continuent de s'appliquer.
(*Règlement 1110, article 3*)

ARTICLE 4 DOMAINE D'APPLICATION

Le présent règlement prescrit les procédures relatives au financement et à l'exécution de travaux municipaux dans le cadre de la réalisation de projets domiciliaires sur l'ensemble du territoire de la ville de Mascouche.

Le présent règlement ne s'applique cependant pas pour les rues à construire dans une zone industrielle et lorsque les travaux sont entièrement financés par un règlement d'emprunt et répartis totalement à un bassin utilisateur.
(*Règlement 1110, article 4*)

SECTION 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

ARTICLE 5 INTERPRÉTATION DU TEXTE

De façon générale, l'interprétation du texte doit respecter les règles suivantes :

- a) les titres contenus dans ce règlement en font partie intégrante. En cas de contradiction entre le texte et les titres, le texte prévaut;
- b) l'emploi des verbes au présent inclut le futur;
- c) les mots écrits au singulier comprennent le pluriel et le pluriel comprend le singulier, chaque fois que le contexte se prête à cette extension;
- d) toute disposition spécifique du présent règlement prévaut sur une disposition générale contradictoire.

(Règlement 1110, article 5)

ARTICLE 6 INTERPRÉTATION DES TABLEAUX

Les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, contenus dans ce règlement et auxquels il y est référé, en font partie intégrante à toutes fins que de droit.

En cas de contradiction entre le texte et les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et autres formes d'expression, le texte prévaut.

(Règlement 1110, article 6)

ARTICLE 7 TERMINOLOGIE

Au sens du présent règlement, on doit donner aux termes, aux mots et aux expressions qui suivent la signification indiquée ci-après, à moins que le contexte ne leur confère un sens différent.

Habitation Bâtiment ou partie de bâtiment destiné à abriter une personne, comprenant un ou plusieurs logements mais excluant une maison de pension ou un établissement d'hébergement commercial tel hôtel, motel ou auberge.

Infrastructures de la phase I

Les infrastructures de la phase I représentent les réseaux d'aqueduc, incluant les surpresseurs, les réseaux d'égouts sanitaire et pluvial, incluant les postes de pompage, les travaux de stabilisation nécessaires au contrôle de l'érosion et si requis, les travaux de rétention et de gestion des eaux pluviales correspondant à une pluie avec des temps de récurrence

d'une fois dans 100 ans, la fondation de rue, le drainage de celle-ci, ainsi que le drainage requis hors rue, les branchements d'aqueduc, d'égouts sanitaire et pluvial jusqu'à la limite de l'emprise de la rue et le poteau de service de l'aqueduc, l'aménagement des parcs, l'enfouissement des réseaux d'utilités publiques ainsi que la relocalisation des réseaux d'utilités publiques existants.

(Règlement 1110-4, article 2)

Infrastructures de la phase II

Les infrastructures de la phase II représentent la couche de base de pavage, les trottoirs, les bordures, les mesures d'atténuation de la vitesse, l'aménagement paysager des bassins de rétention, les plantations, les passages pour piétons, les sentiers récréatifs, les clôtures, les terre-pleins, les îlots séparateurs médians, les îlots déviateurs, les aménagements paysagers de l'ensemble du projet, le mobilier urbain et l'éclairage par alimentation électrique souterraine ou aérienne.

(Règlement 1110-4, article 2)

Infrastructures de la phase III

Les infrastructures de la phase III représentent la couche d'usure de pavage, le marquage de chaussée, la signalisation et les feux de circulation.

(Règlement 1110-4, article 2)

Ouvrages de nature publique

Un ouvrage de nature publique signifie un ou l'autre ou l'ensemble des travaux municipaux suivants :

- a) L'installation ou le prolongement d'un aqueduc et autres équipements connexes à ces ouvrages;
- b) L'installation ou le prolongement d'un égout sanitaire et/ou pluvial incluant les regards, les stations de pompes et autres équipements connexes à ces ouvrages;
- c) La construction ou le prolongement d'une fondation de rue ou sous-fondation;
- d) La construction de bordures et de trottoirs;
- e) La pose d'éclairage de rues, de mobilier urbain, d'aménagement paysager pour le projet, de boîtes postales et la signalisation;
- f) L'installation des services d'utilités publiques;
- g) La construction ou le prolongement d'une voie cyclable;

- h) L'installation ou la construction d'équipements hors site nécessaires à la réalisation du projet et incluant la signalisation requise pour la circulation;
- i) Le pompage d'eaux souterraines;
- j) Le déboisement;
- k) Le déplacement d'utilités publiques;
- l) Les plans, la mise en plan, les relevés et les devis de réalisation ainsi que la surveillance des travaux;
- m) Le coût des autres frais professionnels (Frais d'arpenteur, notaire, urbaniste et autres services professionnels nécessaires à la réalisation du projet);
- n) La cession de terrains ou de servitudes;
- o) La cession des parcs (terrain) et l'aménagement de ces derniers y incluant le mobilier et les services publics, lorsque requis par la Ville;
- p) L'entretien du réseau routier pendant la période de construction dudit réseau, tel que l'épandage d'abat poussière, nivellement et réparation de la chaussée;
- q) Tous autres travaux contingents et accessoires requis ainsi que tous autres coûts inhérents (avis public, publication, etc.).

(Règlement 1110-4, article 2)

Parc de voisinage Au sens du présent règlement, un parc de voisinage constitue un espace d'une superficie supérieure à cent mètres carrés (100 m²) destinée à desservir une clientèle dans un rayon de plus ou moins cinq cent mètres (500 m) de distance et où l'on retrouve des équipements de type modules de jeux 0-6 ans, tables à pique-nique, fontaines et plateaux sportifs de petites dimensions (basket-ball, volley-ball et mini-soccer).

Projet domiciliaire Un projet domiciliaire au sens du présent règlement signifie toute demande qui implique la construction, la réfection ou l'addition d'ouvrages de nature publique en vue de prévoir par la suite la construction d'une ou de plusieurs unités d'habitation.

Un plan intégré résidentiel au sens du règlement de zonage constitue un projet domiciliaire pour les fins d'application du présent règlement.

Requérant Toute personne manifestant l'intention que soient exécutés des travaux

municipaux ou désirant réaliser des travaux municipaux en vue de la réalisation d'un projet domiciliaire.

Travaux municipaux Se référer à la définition d'ouvrage de nature publique.

Utilités publiques Signifie les compagnies ou sociétés qui fournissent un service public ou privé tel que le gaz, l'électricité, le téléphone, le câble, etc.
(*Règlement 1110, article 7*)

ARTICLE 8 FINANCEMENT ET PAIEMENT DES OUVRAGES

La construction des ouvrages nécessaires à la réalisation d'un projet domiciliaire incluant l'aménagement des parcs de voisinage, est entièrement financée et payée par le requérant, et ce, pour l'ensemble des travaux requis.

Toutefois et sous réserve de l'article 9, certains travaux peuvent faire l'objet d'une répartition à un bassin utilisateur soient :

- a) pour des fins de surdimensionnement;
- b) pour des travaux desservant des terrains qui ne sont pas la propriété du requérant et appartenant à un tiers;
- c) pour des travaux déterminés par le conseil comme étant des travaux à répartir à l'ensemble de la population ou à un bassin utilisateur plus large que le secteur appartenant au requérant;
- d) pour des travaux d'enfouissement d'utilités publiques dans les sites déterminés par le conseil.

Dans ces cas, la Ville rembourse le requérant pour la partie de ces ouvrages identifiés spécifiquement à cet effet au protocole d'entente à intervenir entre le requérant et la Ville.

(*Règlement 1110, article 8*)

ARTICLE 9 LIMITE D'APPLICATION

Malgré l'article 8, la Ville n'est jamais tenue d'engager son pouvoir de dépenser ou d'emprunter dans le cas où une demande entraînerait la nécessité de répartir des dépenses à un bassin utilisateur plus large que le secteur appartenant au requérant.

(*Règlement 1110, article 9*)

CHAPITRE 2 DEMANDE DE DÉVELOPPEMENT

SECTION 1 VALIDATION URBANISTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

ARTICLE 10 DEMANDE ÉCRITE

Tout requérant désirant réaliser un projet domiciliaire doit en faire la demande par écrit au service de l'aménagement du territoire pour engager le processus administratif.

(Règlement 1110, article 10)

ARTICLE 11 CONTENU DE LA DEMANDE

Le requérant doit déposer au minimum à l'appui de sa demande les documents suivants :

- a) Un plan indiquant ses intentions de développement sur l'ensemble du terrain lui appartenant et indiquant les différentes phases projetées, s'il y a lieu (situation géographique et planification du projet dans son ensemble);
- b) Une caractérisation environnementale sommaire identifiant entre autres tout plan ou cours d'eau, la zone de protection de tout plan ou cours d'eau, toute zone inondable, toute zone à risque de glissement de terrain, tout milieu humide et tout autre élément de contrainte identifié à la réglementation municipale ainsi que l'égouttement du site et des terrains riverains aux limites du projet; **(1)**
- c) Un avant-projet de plan de lotissement;
- d) Un avant-projet de desserte des utilités publiques;
- e) Lorsque requis par la Ville, une esquisse de chaque modèle d'habitation qu'il entend construire ou faire construire en y indiquant la valeur moyenne à l'unité;
- f) Un plan localisant toutes les infrastructures et ouvrage de nature publique et tous les bâtiments existants sur le site concerné;
- g) S'il s'agit d'une corporation ou s'il s'agit d'une société, une résolution dûment adoptée par le Conseil d'administration autorisant la demande et autorisant une personne désignée à traiter avec la Ville de Mascouche.

(Règlement 1110, article 11; Règlement 1110-2, article 1(1))

ARTICLE 12

VALIDATION URBANISTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

La Ville, à la réception de la demande et par la suite, agira de la façon suivante par l'intermédiaire de ses services ou par l'intermédiaire de ses instances:

- a. À la suite de l'analyse de la demande, une rencontre sera organisée avec le fonctionnaire du Service de l'aménagement du territoire responsable de l'analyse de la demande. Ce dernier transmettra la liste des exigences découlant de la réglementation municipale en matière d'urbanisme et d'environnement en vue de la réalisation de l'analyse urbanistique et environnementale détaillée;
- b. Le requérant devra déposer par la suite au fonctionnaire responsable toutes les informations requises aux fins de l'étude urbanistique et environnementale de son projet;
- c. Une analyse sera produite et déposée pour étude et recommandation à l'attention des membres du comité consultatif d'urbanisme en conformité au cadre réglementaire existant et de l'évaluation des besoins en espaces verts établis par le service des loisirs et des parcs;
- d. La recommandation du comité consultatif d'urbanisme, lorsque requise, sera déposée à la Direction générale qui après vérification, la soumettra à l'attention des membres du conseil municipal pour décision;
- e. Une décision motivée sera rendue par les membres du conseil municipal, laquelle sera transmise au requérant par la direction du service de l'aménagement du territoire quant à la faisabilité urbanistique et environnementale du projet.
(Règlement 1110, article 12)

SECTION 2

VALIDATION TECHNIQUE ET FINANCIÈRE

ARTICLE 13

DEMANDE DE VALIDATION TECHNIQUE ET FINANCIÈRE

Lorsque la validation urbanistique et environnementale est complétée et positive, si le requérant décide de poursuivre la réalisation de son projet de développement, il doit signifier par écrit son intention au Service de l'aménagement du territoire pour engager la validation technique et financière.

Le requérant doit identifier dans cette demande la firme de génie conseil qu'il mandate afin de procéder à l'évaluation des incidences techniques et financières découlant de la réalisation du projet domiciliaire. Les frais relatifs à cette évaluation sont à la charge du requérant.

La firme de génie conseil mandatée par le requérant devra avoir préalablement fait l'objet d'une évaluation qualitative selon les critères de la grille d'évaluation jointe au présent règlement comme annexe « C ».

Seule une firme dont l'évaluation qualitative, établie par le comité de sélection constitué par la municipalité, a atteint au pointage total un minimum de 70 points peut être mandatée par le requérant.

(Règlement 1110, article 13; Règlement 1110-3, article 1)

ARTICLE 14

CONTENU DE LA DEMANDE DE VALIDATION TECHNIQUE ET FINANCIÈRE

La validation technique et financière doit traiter au minimum des éléments suivants :

- a) Les incidences techniques :
 - 1) L'évaluation des incidences techniques du projet incluant la conformité aux plans directeurs d'infrastructures municipaux, l'examen de la capacité des réseaux municipaux existants en regard de l'approvisionnement en eau potable, de la capacité de capter les eaux pluviales et de gérer l'égouttement du site ainsi que celui des terrains riverains aux limites du projet afin de ne leur causer aucun inconvénient, de la capacité d'intercepter les eaux usées et de les traiter;
 - 2) L'évaluation des incidences des travaux de desserte et d'implantation des utilités publiques;
 - 3) L'évaluation environnementale incluant les milieux humides et les secteurs de contrainte sur le site et sur l'environnement immédiat à ce dernier, l'égouttement projeté du site et des terrains riverains aux limites du projet et les recommandations appropriées;
 - 4) L'évaluation des parcs et espaces verts, leur localisation dans le plan d'ensemble, ainsi que les modes de financement de ces derniers. **(1)**

- b) Les incidences financières :

L'évaluation du coût de construction et des alternatives du projet y incluant selon le cas, les frais de conception de plans et de devis, les frais de surveillance, les frais de laboratoire, les frais de surveillance municipale et les autres frais contingents.

- c) Le partage des responsabilités de capacité des ouvrages :

L'évaluation de la répartition à un bassin utilisateur pour des fins de surdimensionnement, pour des travaux desservant des terrains appartenant à un tiers ou si certains travaux sont déterminés par le conseil comme étant à répartir à l'ensemble de la population ou à un bassin utilisateur plus large que le secteur appartenant au requérant ou pour l'enfouissement des utilités publiques dans les sites déterminés par le conseil.

d) Les recommandations en découlant :

Les recommandations techniques découlant de l'ensemble des évaluations demandées et la recommandation finale de faisabilité technique.

(Règlement 1110, article 14; Règlement 1110-2, article 2 (1))

ARTICLE 15

VALIDATION TECHNIQUE ET FINANCIÈRE

Les éléments de la validation technique et financière sont transmis à la Direction générale par le directeur du Service de l'aménagement du territoire ou des finances, selon le cas, pour approbation. La Ville peut exiger du requérant ou de ses services une analyse de rentabilité fiscale pour éclairer sa décision en fonction de la valeur de l'enrichissement foncier découlant du projet.

Conformément aux dispositions de l'article 9 du présent règlement, dans le cas d'une implication financière municipale qui aurait pour effet de créer une nouvelle charge fiscale de secteur ou de créer un nouvel engagement financier pour l'ensemble des contribuables, un rapport sur la répartition est transmis au conseil municipal qui décidera s'il entend poursuivre le projet en tenant compte des données financières impliquant les contribuables concernés.

Une décision motivée sera transmise au requérant par la direction du Service de l'aménagement du territoire quant à la faisabilité technique et financière du projet.

(Règlement 1110, article 15)

SECTION 3 PROJET DE PROTOCOLE

ARTICLE 16 DEMANDE DE PRÉPARATION D'UN PROJET DE PROTOCOLE

Si le requérant décide de poursuivre la réalisation de son projet de développement, il doit signifier par écrit son intention de procéder à la réalisation du projet en déclarant avoir reçu les éléments de validation urbanistique, environnementale, technique et financière.

Si les travaux projetés ne font l'objet d'aucune répartition à un bassin utilisateur selon l'article 9, le requérant doit identifier son choix de procéder par appel d'offres privé ou par une invitation à au moins deux fournisseurs présentant les compétences requises ou par appel d'offres publiques pour les travaux de réalisation des infrastructures.

Si les travaux projetés ou portion de ceux-ci font l'objet d'une répartition à un bassin utilisateur selon l'article 9, la Ville procèdera, pour ces travaux ou portion de ceux-ci à un appel d'offres publiques.

À la réception de cet écrit, un projet de protocole d'entente est préparé par le Service de l'aménagement du territoire assisté des services municipaux concernés, lequel est soumis au requérant pour signature. Le projet de protocole type est joint au présent règlement comme annexe "A".
(*Règlement 1110, article 16*)

ARTICLE 17 CONTENU DU PROJET DE PROTOCOLE

Le projet de protocole d'entente doit traiter au minimum des sujets suivants :

- a) L'emplacement du projet;
- b) La description sommaire des travaux à réaliser et le coût estimatif;
- c) Le chemin d'accès au chantier, les chemins de contournement;
- d) L'échéancier proposé des travaux;
- e) Le partage des coûts entre le requérant et la Ville lorsque la situation s'applique;
- f) La répartition de frais à un bassin utilisateur;
- g) L'identification du gestionnaire du projet de la Ville;
- h) Le financement des travaux;
- i) Les garanties financières exigées, correspondant au montant des coûts cumulés des travaux d'infrastructures des phases I à III

inclusivement, incluant les taxes applicables, majoré de 10%. Cette majoration n'est cependant pas requise lorsque les garanties financières sont remises sous la forme d'un dépôt à la municipalité en argent comptant;

- j) Le versement de 1,08 \$ le mètre carré de la partie développable de son projet de développement dans son entier, incluant les rues et les zones tampons et excluant les parcs et les zones d'intérêt conservées et de mise en valeur;

Cette somme est versée à la ville au moment de la signature du protocole d'entente de chaque phase et doit correspondre au produit obtenu par la multiplication de la somme de 1,08\$ par le nombre de mètres carrés compris dans la partie développable de la phase faisant l'objet de ce protocole d'entente. Cette somme sera déposée dans le Fonds vert;

La somme amassée dans le Fonds vert sera dédiée à améliorer les milieux de vie et la qualité de l'environnement, et ce, tant sur les propriétés privées que publiques de la municipalité;

- k) Le versement de 1,08 \$ le mètre carré de la partie développable de son projet de développement dans son entier, incluant les rues et les zones tampons et excluant les parcs et les zones d'intérêt conservées et de mise en valeur;

Cette somme est versée à la ville au moment de la signature du protocole d'entente comprenant les travaux d'infrastructures de phase 1, tels que décrits au présent protocole, et doit correspondre au produit obtenu par la multiplication de la somme de 1,08\$ par le nombre de mètres carrés compris dans la partie développable de la phase faisant l'objet de ce protocole d'entente. Cette somme sera déposée dans le Fonds vert;

La somme amassée dans le Fonds vert sera dédiée à améliorer les milieux de vie et la qualité de l'environnement, et ce, tant sur les propriétés privées que publiques de la municipalité;

- l) Le versement d'une somme équivalent à 1000 \$ par terrain constructible de son projet de développement en entier. Les terrains voués à des vocations de rues, zones tampons, sentiers piétonniers, parcs et zones d'intérêts sont exclus du présent calcul;

Cette disposition est uniquement applicable dans le cadre de la réalisation d'un protocole d'entente portant sur le prolongement d'un réseau ou d'une infrastructure visant à desservir plus d'un terrain;

Cette somme est versée à la Ville au moment de la signature du protocole d'entente comprenant les travaux d'infrastructures de phase 1, tels que décrits au présent protocole. Cette somme sera déposée dans le Fonds des infrastructures routières;

La somme amassée dans le Fonds des infrastructures routières sera dédiée à assurer l'entretien des routes et la réalisation de travaux d'infrastructures divers;

- m) Le versement d'une somme pour les frais d'administration de la Ville représentant 2% du coût de l'estimation préliminaire de l'ingénieur-conseil. Cette somme est versée au moment de la signature du protocole d'entente;
- n) La responsabilité du paiement des ouvrages réalisés;
- o) Les recours de la Ville;
- p) La cession de biens et de servitudes à la Ville;
- q) Le transfert de la propriété des infrastructures;
- r) Les modalités d'aménagement des parcs, espaces naturels et aménagements paysagers du projet et de tous autres espaces de verdure;

(Règlement 1110, article 17; Règlement 1110-2, article 3, Règlement 1110-4, article 3, Règlement 1110-5, article 2)

SECTION 4

VALIDATION LÉGISLATIVE

ARTICLE 18

AUTORISATION DE SIGNATURE DU PROTOCOLE

Lorsque le projet de protocole est signé par le requérant, il est soumis à l'attention du conseil municipal pour approbation et autorisation de signature du protocole final.

Toutefois, cette autorisation par résolution doit comporter une réserve s'il s'avérait nécessaire pour le conseil municipal d'adopter un règlement d'emprunt pour défrayer une partie des travaux alors à la charge d'un bassin de contribuables et/ou à la charge de l'ensemble de la Ville.

Une seconde réserve s'applique s'il s'avérait nécessaire de modifier la réglementation d'urbanisme dans le secteur concerné.

Une troisième réserve s'applique si le requérant ne peut fournir à la satisfaction de la Ville, les garanties financières ou les approbations requises de toute instance.

Ces réserves dégagent le conseil municipal de tout engagement inclus dans le protocole dans le cas où l'un ou l'autre des projets de règlements en découlant ne pourrait recevoir toutes les approbations requises par la loi.
(*Règlement 1110, article 18*)

ARTICLE 19

DOCUMENTS REQUIS POUR LA VALIDATION LÉGISLATIVE

À la suite de la réception de l'autorisation de signer le protocole d'entente, des documents annexes au protocole et des garanties financières exigées pour la réalisation des plans et des devis, le Service de l'aménagement du territoire, assisté des services concernés, poursuit l'évaluation du projet de développement domiciliaire en exigeant du requérant les éléments suivants :

a) s'il s'agit d'une corporation ou s'il s'agit d'une société, une résolution dûment adoptée par le conseil d'administration :

- mandatant une firme de génie conseil pour la réalisation des relevés, de la mise en plan, des devis et des appels d'offres.

La firme de génie conseil mandatée par le requérant devra avoir préalablement fait l'objet d'une évaluation qualitative selon les critères de la grille d'évaluation jointe au présent règlement comme annexe « C ».

Seule une firme dont l'évaluation qualitative, établie par le comité de sélection constitué par la municipalité, a atteint au pointage total un minimum de 70 points peut être mandatée par le requérant;

- autorisant la même firme à déposer les documents nécessaires aux instances gouvernementales concernées pour approbation, et ce, pour le compte du requérant;
- identifiant les autres professionnels (juridiques, etc.) impliqués si nécessaire à ce stade de la réalisation du projet de développement domiciliaire;

b) Lorsque requis, le dépôt du coût estimé par le Service de l'aménagement du territoire de la surveillance municipale et du laboratoire.

(*Règlement 1110, article 19; Règlement 1110-3, article 2*)

ARTICLE 20

VALIDATION PRÉLIMINAIRE

À la suite de la réception de l'autorisation de signer le protocole d'entente, de la résolution autorisant la firme de génie conseil retenue pour déposer les documents nécessaires aux instances gouvernementales concernées pour approbation, et ce, pour le compte du requérant, le Service de

l'aménagement du territoire procède à l'approbation finale du plan de subdivision si toutes les conditions sont remplies quant aux règlements municipaux en vigueur en cette matière.

À la suite de la réception des plans et devis détaillés, le Service de l'aménagement du territoire procède à l'approbation préliminaire des plans et devis détaillés.

(Règlement 1110, article 20)

ARTICLE 21

TRANSMISSION AU MINISTÈRE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE, DE
L'ENVIRONNEMENT, DE LA FAUNE ET DES PARCS

Si la validation préliminaire s'avère positive et les documents soumis à cette étape suffisamment détaillés, le Service de l'aménagement du territoire peut dès cette étape transmettre, en collaboration avec le Service du greffe et des services juridiques, l'avis de conformité des travaux projetés aux règlements municipaux et autoriser le requérant à déposer son projet pour approbation au ministère du Développement durable, de l'Environnement, de la Faune et des Parcs. »

(Règlement 1110, article 21, Règlement 1110-4, article 4)

ARTICLE 22

VALIDATION FINALE

À la suite de la réception des plans et devis finaux détaillés des travaux d'infrastructures projetées, le Service de l'aménagement du territoire procède à la vérification et à l'approbation finale des plans et devis détaillés.

Le cahier des charges doit distinguer la partie des travaux relevant de l'engagement financier du requérant par rapport à la partie relevant d'une participation de la Ville s'il advenait une telle situation. De plus, le cahier des charges doit contenir les dispositions nécessaires quant à la propriété du contrat, la gérance du projet et les modalités de transfert des actifs pour la période de garantie légale.

(Règlement 1110, article 22)

ARTICLE 23

SIGNATURE DU PROTOCOLE PAR LA VILLE

À la suite des approbations prévues à l'article 22, le projet de protocole est modifié afin de tenir compte des ajustements nécessaires et le protocole final est signé par les personnes autorisées de la Ville et le requérant est autorisé à transmettre son dossier au ministère du Développement durable, de l'Environnement, de la Faune et des Parcs pour approbation s'il ne l'a pas déjà transmis suivant les dispositions prévus à l'article 21.

Le Service du greffe et les services juridiques peut alors entreprendre, s'il y a lieu, les procédures d'adoption des premiers projets de règlements

d'urbanisme nécessaires et adopter l'avis de motion du règlement décrétant les travaux et, selon le cas, l'emprunt nécessaire à la réalisation des travaux. À une séance ultérieure, le règlement est adopté.

(Règlement 1110, article 23, Règlement 1110-4, article 5)

ARTICLE 24

APPROBATIONS REQUISES PAR LA LOI ET AUTRE CONFIRMATION

Des approbations sont requises pour valider le projet de développement et notamment les approbations concernant la réglementation d'urbanisme, l'aspect environnemental et l'emprunt municipal, s'il y a lieu. Si l'une ou l'autre des dispositions nécessaires à la réalisation du projet ne rencontre pas les exigences d'approbations requises par la loi, le protocole d'entente devient invalide.

Dans le cas où le requérant aurait mandaté une firme de génie conseil pour la réalisation de plans et devis avant que toutes les approbations requises par la loi soient obtenues, le requérant demeure responsable du paiement des honoraires et des frais encourus, il en est de même pour le paiement de tous les professionnels requis pour son développement ainsi que des frais relatifs à l'entretien des rues pendant la construction et dans l'année qui suit, jusqu'à la cession de la rue à la Ville (nivellement, remplissage de trous, ruissellement, circulation, enseignes, etc.).

Toutefois, le requérant peut permettre à la firme de génie conseil retenue, pendant la période d'approbation, d'obtenir un ou des appels d'offres pendant cette période d'approbation.

(Règlement 1110, article 24)

SECTION 5 APPEL D'OFFRES

ARTICLE 25 APPEL D'OFFRES

Sous réserve de ce qui suit, la firme de génie conseil ayant préparé les plans et devis et un projet de soumission, pourra procéder à un appel d'offres si le requérant en fait la demande.

Si les travaux projetés ne font l'objet d'aucune répartition à un bassin utilisateur selon l'article 9, le requérant procèdera à un appel d'offres privé ou à une invitation à au moins deux fournisseurs présentant les compétences requises. Le résultat obtenu est transmis au Service de l'aménagement du territoire.

Si les travaux projetés font l'objet d'une répartition à un bassin utilisateur selon l'article 9, la Ville procèdera à un appel d'offres publiques. Le résultat obtenu sera alors soumis au requérant et au conseil municipal pour la suite à donner.

Le requérant procèdera par la suite à la signature d'un contrat prévu requérant/firme de construction. Ce contrat sera annexé, une fois signé par les parties (requérant/constructeur), au protocole d'entente entre la Ville et le requérant pour la réalisation de son projet total ou phase de ce dernier.
(*Règlement 1110, article 25*)

ARTICLE 26 SUSPENSION DES PROCÉDURES

a) Par le requérant

Le requérant, à la lumière des résultats financiers obtenus par l'appel d'offres, peut suspendre la séquence des événements conduisant à la réalisation des travaux. Cet avis de suspension annule l'entente intervenue. Dans le cas où l'une ou l'autre des approbations requises par la loi plus haut mentionnées ne se réalise pas, alors le processus est suspendu. Dans tous les cas de suspension du processus, les plans et devis ainsi que tous les engagements contractés auprès des professionnels nécessaires au développement ou à la phase dudit développement, doivent être défrayés par le requérant.

Le requérant peut informer la Ville par écrit, dans les trente (30) jours de la réception du résultat de l'appel d'offres, de son intention de suspendre le projet et payer les frais encourus avant que ne lui soit remise sa garantie financière.

b) Par la Ville

Pour sa part, la Ville peut informer par écrit le requérant, dans les trente (30) jours suivant l'ouverture des soumissions, de son intention de ne pas poursuivre la démarche. Cette suspension peut survenir si une participation financière municipale ou d'un tiers était indiquée dans le coût du projet. Cet arrêt de procédure par la Ville peut survenir après l'obtention de l'appel d'offres et dans le cas où un emprunt aurait été décrété aux fins du projet et que le conseil jugerait trop onéreux la réalisation du projet quant à la partie financée par la Ville. Le requérant devra en tout état de cause payer les frais encourus jusqu'à la date où la Ville l'a informé de l'arrêt du projet, ces frais sont ceux prévus à l'alinéa précédent.

(Règlement 1110, article 26)

CHAPITRE 3 RÉALISATION DES TRAVAUX

SECTION 1 CESSION DE TERRAINS ET SERVITUDES

ARTICLE 27 CESSION DE TERRAINS, SERVITUDES ET INFRASTRUCTURES

La Ville consent à accepter les cessions des emprises de rue, parc, passage piétonnier, piste cyclable, servitude et autres sites désignés au protocole d'entente dès que les conditions suivantes sont réalisées :

- Les garanties bancaires sont déposées telles que requis par le règlement;
- Un contrat de réalisation a été accordé par le promoteur à un entrepreneur pour la réalisation des travaux de la première phase (aqueduc, égouts et fondation de rue).

Les cessions doivent se réaliser entre le 1er novembre et le 30 novembre de chaque année. L'ajustement des taxes ne peut se faire avant le 1er novembre de chaque année.

Les infrastructures sont cédées par le promoteur à la Ville automatiquement dès la réception par celle-ci de l'acceptation finale, par l'ingénieur responsable de la surveillance des travaux, des travaux d'infrastructures de la phase III.

Les frais notariés sont assumés par le requérant, incluant les frais de préparation des documents et les frais exigibles en matière de lotissement.(3)

La Ville peut suspendre la réalisation du projet dans le cas où les précédentes dispositions ne seraient pas respectées.

Les cessions précédemment mentionnées ne libèrent pas le requérant des obligations prévues au protocole et particulièrement celles à l'égard des infrastructures dont il conserve la responsabilité. **(1) (2)**
(Règlement 1110, article 27; Règlement 1110-1, article 1 **(1)**; Règlement 1110-2, article 4 **(2)**; Règlement 1110-4, article 6 **(3)**)

SECTION 2 SURVEILLANCE DES TRAVAUX

ARTICLE 28 GESTION DU CONTRÔLE DE LA QUALITÉ

Dans tous les cas, la Ville doit s'assurer de la conformité des ouvrages pendant la réalisation des travaux. Dans ce contexte, la Ville désigne les personnes ou les professionnels assignés à cette tâche afin de conserver la maîtrise d'œuvre municipale en matière d'aménagement et de conformité des actifs publics. Le travail des personnes ou des professionnels assignés

fait partie de la liste des ouvrages de nature publique contenus à l'article 7 du présent règlement.

Dans le cas où les travaux projetés ne font l'objet d'aucune répartition à un bassin utilisateur selon l'article 9, le requérant doit confier la gérance et la surveillance des travaux à la ville qui prendra les mesures nécessaires à cet effet, conformément aux dispositions contenues au protocole d'entente. De plus, le requérant doit déposer à la Ville, tel qu'indiqué à l'article 19, le coût de la surveillance municipale et du laboratoire qui seront mandatés par la Ville, aux frais du requérant.

La surveillance municipale et le laboratoire sont les outils par lesquels la Ville, outre les garanties financières, s'assure de la qualité des services rendus et des travaux réalisés. À la fin des travaux, le rapport du laboratoire retenu par la Ville et le rapport du responsable de la surveillance municipale, devront être soumis au Service de l'aménagement du territoire et de la direction générale puis au conseil pour approbation finale. Sans ces rapports approuvés, le requérant devra maintenir ses garanties financières jusqu'à ce que tous les correctifs aient été faits à la satisfaction du Service de l'aménagement du territoire, de la direction générale et de la Ville. Par la suite, la reddition des comptes s'effectuera par le service des Finances.
(*Règlement 1110, article 28*)

ARTICLE 29 GESTION DE LA COUPE D'ARBRES

Dans le cas où la réalisation des travaux ainsi que la construction domiciliaire entraîneraient la nécessité de procéder à la coupe d'arbres, la Ville désignera, au même titre que les frais de surveillance municipale, une personne agissant à ce titre pour assurer le contrôle de la coupe, aux frais du requérant.
(*Règlement 1110, article 29*)

SECTION 3 LES RÉUNIONS DE CHANTIER

ARTICLE 30 IMPLICATION DU REQUÉRANT

Le requérant peut assister aux réunions de chantier et il sera convoqué à cette fin.

La Ville disposera de deux représentants aux réunions de chantier, soit le directeur du Service de l'aménagement du territoire ou son représentant ainsi que le surveillant de chantier, mandatés par la Ville. Ces réunions seront bimensuelles et obligatoires, tout en étant sous la responsabilité de l'ingénieur mandaté par le requérant.
(*Règlement 1110, article 30*)

ARTICLE 31 IMPLICATION DE L'ENTREPRENEUR

L'entrepreneur mandaté par le requérant pour réaliser les travaux municipaux sera soumis aux décisions et aux recommandations de la firme de génie conseil désignée pour la surveillance des travaux.
(*Règlement 1110, article 31*)

ARTICLE 32 IMPLICATION DE LA FIRME DE GÉNIE CONSEIL

La firme de génie conseil désignée pour la surveillance des travaux sera soumise aux directives et recommandations du directeur du Service de l'aménagement du territoire ou de son représentant.
(*Règlement 1110, article 32*)

ARTICLE 33 IMPLICATION DU LABORATOIRE

Le laboratoire désigné pour le contrôle de la qualité des travaux sera soumis aux directives et recommandations du directeur du Service de l'aménagement du territoire ou de son représentant.
(*Règlement 1110, article 33*)

SECTION 4 SÉQUENCE DES TRAVAUX

ARTICLE 34 INFRASTRUCTURES DE LA PHASE I

Les travaux d'infrastructures de la phase I doivent être réalisés simultanément.
(*Règlement 1110, article 34*)

ARTICLE 35 INFRASTRUCTURES DE LA PHASE II

Sauf consentement écrit des autorités municipales, les travaux d'infrastructures de la phase II ne peuvent être entrepris à moins que les inspections et les approbations des travaux d'infrastructures de la phase I n'aient été obtenues et que ces travaux n'aient subi au moins un cycle de gel et de dégel.
(*Règlement 1110, article 35*)

ARTICLE 36 INFRASTRUCTURES DE LA PHASE III

Sauf consentement écrit des autorités municipales, les travaux d'infrastructures de la phase III ne peuvent être entrepris à moins que les inspections et les approbations des travaux d'infrastructures de la phase II n'aient été obtenues et devraient être effectués dans l'année suivant la réalisation des travaux d'infrastructure de la phase II.
(*Règlement 1110, article 36*)

CHAPITRE 4 APPLICATION FINALE DU PROTOCOLE

ARTICLE 37 IMPLICATION DU LABORATOIRE

Le laboratoire désigné pour le contrôle de la qualité des travaux sera soumis aux directives et recommandations du directeur du Service de l'aménagement du territoire ou de son représentant.
(Règlement 1110, article 33)

CHAPITRE 5 PÉNALTÉS ET INFRACTIONS

ARTICLE 38 AMENDES

Dans le cas de non respect du présent règlement ou de tout protocole en découlant, les amendes suivantes s'appliquent :

- a) Toute personne physique qui enfreint les dispositions du présent règlement est passible, en outre du paiement des frais, d'une amende pouvant varier entre :
 - 200 \$ à 1 000 \$ pour une première offense ;
 - 500 \$ à 2 000 \$ pour toute récidive.
- b) Toute personne morale qui enfreint les dispositions du présent règlement est passible, en outre du paiement des frais, d'une amende pouvant varier entre :
 - 500 \$ à 2 000 \$ pour une première offense ;
 - 1 000 \$ à 4 000 \$ pour toute récidive.

Chaque jour pendant lequel une contravention au règlement dure et subsiste, constitue une infraction distincte et séparée.
(*Règlement 1110, article 38*)

CHAPITRE 6 **ENTRÉE EN VIGUEUR**

ARTICLE 39 **ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la loi.

ANNEXE A

PROTOCOLE TYPE



Dossier :

VILLE DE MASCOUCHE

**Règlement numéro 1110 portant sur les ententes
relatives au financement et à l'exécution
de travaux municipaux**



Protocole type

Entre la Ville de Mascouche et

Nom du requérant

Phase : de

Lots :

Rues :

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE JOLIETTE
VILLE DE MASCOUCHE

PROTOCOLE D'ENTENTE ENTRE LA VILLE DE MASCOUCHE ET

EN VERTU DU

**Règlement numéro 1110 portant sur les
ententes relatives au financement et à
l'exécution de travaux municipaux**

VILLE DE MASCOUCHE, corporation légalement constituée, ayant son siège social au 3034, chemin Sainte-Marie, à Mascouche, agissant ici et représentée par le maire _____ et par le greffier _____, dûment autorisés aux termes de la résolution portant le numéro _____ adoptée le _____, jointe à la présente convention comme « **Annexe 1** »

Ci-après appelée « **La Ville** »

_____, ayant son siège social au _____, agissant et ici représenté par _____, dûment autorisé aux termes de la résolution adoptée par le Conseil d'administration le _____ dont copie authentique demeure annexée à l'original des présentes comme « **Annexe 2** »

Ci-après appelé « **Le Promoteur** »

ATTENDU la demande du promoteur que soient exécutés des travaux municipaux en vue de la réalisation d'un projet de développement domiciliaire.

ATTENDU les dispositions du règlement municipal portant sur les ententes relatives au financement et à l'exécution de travaux municipaux.

Ces faits exposés, les parties conviennent comme suit :

TABLE DES MATIÈRES

SECTION 1	NATURE DU PROJET DE DÉVELOPPEMENT
ARTICLE 1	LOCALISATION DU PROJET
ARTICLE 2	PHASES DE RÉALISATION
ARTICLE 3	IDENTIFICATION ET COÛT ESTIMATIF DES TRAVAUX À RÉALISER
SECTION 2	FINANCEMENT ET GÉRANCE
ARTICLE 4	LE FINANCEMENT DES TRAVAUX
ARTICLE 5	LA GÉRANCE DU PROJET
ARTICLE 6	LETTRE DE GARANTIE (PLANIFICATION)
ARTICLE 7	LETTRE DE GARANTIE (RÉALISATION)
ARTICLE 8	RESPONSABILITÉ DES COÛTS ET MODALITÉS DE PAIEMENT
ARTICLE 9	RECOURS DE LA VILLE EN CAS DE DÉFAUT DU PROMOTEUR
ARTICLE 10	CESSION DE BIENS
ARTICLE 11	ENTRÉE EN VIGUEUR
ANNEXE 1	RÉSOLUTION MUNICIPALE
ANNEXE 2	RÉSOLUTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
ANNEXE 3	PERMIS DE LOTISSEMENT
ANNEXE 4	LOCALISATION DU PROJET
ANNEXE 5	CERTIFICAT DU MDDEFP
ANNEXE 6	COÛTS DES TRAVAUX
ANNEXE 7	LETTRE DE GARANTIE BANQUAIRE
ANNEXE 8	CONTRAT PROMOTEUR/ENTREPRENEUR
ANNEXE 9	CERTIFICAT D'ASSURANCE DE L'ENTREPRENEUR
ANNEXE 10	AVIS D'OUVERTURE DE CHANTIER-CSST
ANNEXE 11	CAUTIONNEMENT D'EXÉCUTION (50%)
ANNEXE 12	CAUTIONNEMENT DES OBLIGATIONS DE L'ENTREPRENEUR (50%)
ANNEXE 13	MANDAT DE LABORATOIRE

(Règlement 1110-4, article 7)

SECTION 1 NATURE DU PROJET DE DÉVELOPPEMENT

ARTICLE 1 LOCALISATION DU PROJET

Le site des travaux à être réalisés est identifié au plan joint comme
« **Annexe 3** » et vise plus précisément à desservir les lots
numéro : _____ ayant front sur la rue : _____,
dans le secteur délimité par _____.

ARTICLE 2 PHASES DE RÉALISATION

Les travaux à être réalisés et régis par le présent protocole constituent la
phase ____ du projet _____ destiné à terme à inclure ____
phases.

ARTICLE 3 IDENTIFICATION ET COÛT ESTIMATIF DES TRAVAUX À RÉALISER

Les travaux à réaliser et leur estimé sont sommairement indiqués dans le
tableau 1 de la page suivante et présentés de façon plus amplement
détaillée aux documents préparés par la firme de génie conseil
_____ en _____ date _____ du
_____ et joint comme « **Annexe 4** ».

Tableau 1

Sommaire de l'« Annexe 6 »		Partie A Promoteur	Partie B Ville (s'il y a lieu)
1	Confection des plans et des devis	<i>par le promoteur</i>	
Phase 1			
2	Travaux d'aqueduc		
3	Travaux d'égout sanitaire		
4	Travaux d'égout pluvial		
5	Travaux de fondation de rue		
Total des coûts de travaux de Phase 1			
Phase 2 & 3			
6	Travaux de pavage, bordures, trottoirs et couche de base		
7	Travaux de couche d'usure		
8	Travaux d'éclairage		
9	Travaux de signalisation		
Total des coûts de travaux de Phases 2 & 3			
10	Mandat de laboratoire – Phase 1		
11	Mandat de laboratoire – Phase 2		
12	Travaux connexes	<i>par le promoteur</i>	
13	Autres frais professionnels		
Grand total avant taxes			
TPS			
TVQ			
Total des coûts de travaux incluant les taxes			
Proportion Promoteur/Ville			
☐	Lettre de garantie bancaire requise (Total des coûts de travaux après taxes, majoré de 10 %)		
☒	Dépôt en argent comptant requis (Total des coûts de travaux incluant les taxes)		
☒	Paiement en argent comptant requis		

pour gestion des mandats de laboratoire

(12 % du total des coûts de laboratoire incluant les taxes)

- | | | |
|--------------------------|--|--|
| ☐ | Frais d'administration de 2 % du coût de l'estimation préliminaire de l'ingénieur conseil | |
| ☐ | Fonds de l'arbre 1,08 \$ le mètre carré de la partie développable (selon les dispositions prévues à l'article 17) | |
| ☐ | Fonds des infrastructures 1000\$ / terrain constructible (selon les dispositions prévues à l'article 17) | |

(Règlement 1110-4, article 8, Règlement 1110-5, article 3)

SECTION 2 FINANCEMENT ET GÉRANCE

ARTICLE 4 LE FINANCEMENT DES TRAVAUX

Les travaux plus amplement détaillés à l'article 3 sont entièrement financés et payés par le promoteur (Partie "A" et Partie "B"). Toutefois, si des montants sont inscrits dans la Partie "B" de la présente entente, le Promoteur sera remboursé par la Ville pour la partie "B" du projet. Ce remboursement sera effectué par la Ville à l'acceptation provisoire des travaux.

ARTICLE 5 LA GÉRANCE DU PROJET

Le promoteur, à qui incombe la responsabilité contractuelle envers l'entrepreneur chargé de l'exécution des travaux, reconnaît l'expertise de la Ville en cette matière et lui confie la gérance reliée à l'exécution et à la surveillance des travaux et notamment :

- 1) Préparer les documents d'appel d'offres pour les travaux ;
- 2) Procéder à l'appel de soumissions publiques pour le compte du Promoteur selon les mêmes exigences et formalités édictées par la Loi sur les cités et villes ;
- 3) Recevoir, ouvrir publiquement et analyser les soumissions reçues pour le compte du Promoteur ;
- 4) Faire les recommandations au Promoteur quant au choix de l'entrepreneur pour l'exécution des travaux selon les exigences édictées par les lois, notamment la Loi sur les cités et villes ;
- 5) Assurer la surveillance des chantiers lors de l'exécution des travaux pour s'assurer du respect des plans et des devis par l'entrepreneur qui exécute les travaux ;
- 6) Recommander au Promoteur les paiements à l'entrepreneur selon la progression (facturation progressive) ;
- 7) Assurer le Promoteur que les cautionnements d'exécution des travaux et du paiement de la main-d'œuvre ainsi que les garanties ou assurances, lui ont bien été remis ainsi que tout autre document

- exigé dans le cahier des charges et les documents de soumissions préparés pour son compte par la Ville ;
- 8) Obtenir une copie de la licence de l'entrepreneur général mandaté pour réaliser les travaux de même que la liste des sous-traitants, avant le début des travaux ;
 - 9) Obtenir les copies des avis d'ouverture et de fermeture de chantier émis par la Commission de la Santé et de la Sécurité du travail du début des travaux ;
 - 10) Obtenir de l'entrepreneur général chargé de l'exécution des travaux une copie de la police d'assurance responsabilité civile d'un montant minimum d'un million de dollars (1 000 000 \$) ;
 - 11) Obtenir l'approbation écrite du Promoteur pour toute modification aux travaux prévus au contrat octroyé par ce dernier et excédant 5% du coût total du contrat ; toute telle modification inférieure à 5% du coût total du contrat devra cependant être signalée au Promoteur ;
 - 12) Les modalités prévues au paragraphe précédent s'appliquent également aux dépenses incidentes ;
 - 13) S'assurer de la présence du requérant aux réunions de chantier ;
 - 14) Inspecter les travaux réalisés et produire les recommandations d'usage.

ARTICLE 6

LETTRE DE GARANTIE (PLANIFICATION)

En tenant compte de l'article 24 du règlement numéro 1110 "Règlement portant sur les ententes relatives au financement et à l'exécution de travaux municipaux", le Promoteur doit remettre à la Ville, au plus tard à la signature de la présente convention, une première lettre de garantie irrévocable complétée aux endroits appropriés et sans aucune modification et dûment signée par une banque à charte du Canada ou une institution financière, conformément à la législation fédérale et provinciale dans ce domaine.

Le montant de cette première lettre doit couvrir le total du montant incluant les taxes, inscrit à l'article 3 (Confection des plans et des devis) - (Partie "A"

plus la Partie "B") majoré de 10% afin de couvrir également le coût de la surveillance municipale et du laboratoire.

Le Promoteur doit remettre à la Ville avant le début des travaux municipaux une lettre confirmant et attestant que l'émetteur de la lettre de garantie a reçu copie de la présente convention.

ARTICLE 7 LETTRE DE GARANTIE (RÉALISATION)

En tenant compte de l'article 24 du règlement numéro 1110 "Règlement portant sur les ententes relatives au financement et à l'exécution de travaux municipaux", le promoteur doit remettre à la Ville, au plus tard dans les trente jours suivant l'ouverture des soumissions, une deuxième lettre de garantie irrévocable pour couvrir l'ensemble des travaux incluant les taxes, décrits à l'article 3 - (Partie "A" plus la Partie "B") majoré de 10% afin de couvrir également le coût de la surveillance municipale et du laboratoire.

Le Promoteur peut à son choix déposer une deuxième lettre pour compléter celle émise lors de la signature de la convention ou remplacer la première lettre pour couvrir l'ensemble des coûts figurant à l'article 3 de la présente convention.

Le montant des lettres de garantie pourra être diminué d'un montant égal au paiement partiel du coût des travaux effectués de temps à autre par le Promoteur. Tout remplacement de lettre de garantie doit valoir et être en vigueur pour une période de un (1) an après son émission pour le solde des travaux à compléter.

Dans le cas où les travaux ne seraient pas complétés dans les soixante (60) jours précédant l'échéance d'une lettre de garantie (première année) et, par la suite, au moins trente (30) jours avant l'échéance de toute période de renouvellement de cette lettre de garantie, le Promoteur doit en obtenir le renouvellement pour une période additionnelle de un (1) an à compter de

son échéance, aux même termes et conditions, et ce, jusqu'à la fin du paiement complet des travaux.

ARTICLE 8 RESPONSABILITÉ DES COÛTS ET MODALITÉS DE PAIEMENT

Sous réserve des dispositions contenues à l'article 3, le Promoteur accepte de défrayer la totalité des coûts réels des travaux mentionnés à la présente entente.

Sur production d'un certificat de la firme de génie conseil recommandant un paiement progressif à l'entrepreneur exécutant les travaux, le Promoteur s'engage à payer à l'entrepreneur, dans un délai de trente jours, le montant du paiement progressif ainsi recommandé et autorisé.

Le Promoteur s'engage de plus à acquitter dans un délai de trente jours de la facturation, les frais et honoraires des professionnels dont les services sont retenus pour l'exécution des travaux et autres objets décrits dans la présente convention.

Le Promoteur s'engage à remettre à la Ville au fur et à mesure des paiements effectués, copie des quittances ou reçus attestant que tous les fournisseurs, entrepreneurs, sous-traitants, ouvriers, professionnels et autres créanciers ont été payés.

ARTICLE 9 RECOURS DE LA VILLE EN CAS DE DÉFAUT DU PROMOTEUR

En cas de défaut de poursuivre l'exécution du contrat d'entrepreneur jusqu'à son terme ou en cas d'absence inexpliquée du Promoteur, la Ville peut mettre en défaut le Promoteur et prendre les dispositions nécessaires.

De plus, si le Promoteur fait défaut de se conformer à une obligation imposée par la présente convention ou les règlements municipaux qui s'appliquent en matière de développement domiciliaire, la Ville pourra, à son choix, cumulativement ou alternativement :

Conserver toute somme déjà payée par le Promoteur ;

Procéder au paiement des fournisseurs, sous-traitants, entrepreneurs, ouvriers, professionnels et autres créanciers, à même la lettre de garantie bancaire ;

Retenir l'émission de tout permis de construction pour un lot desservi par les services municipaux faisant l'objet de la présente convention.

Retenir les services de l'entrepreneur du Promoteur pour compléter les travaux amorcés mais non terminés ni payés à même la lettre de garantie.

ARTICLE 10

CESSION DE BIENS

La Ville consent à accepter les cessions des emprises de rue, parc, passage piétonnier, piste cyclable, servitude et autres sites désignées ci-dessous dès que les conditions suivantes sont réalisées :

- Les garanties bancaires sont déposées telles que requis par le règlement;
- Un contrat de réalisation a été accordé par le promoteur à un entrepreneur pour la réalisation des travaux de la première phase (aqueduc, égouts et fondation de rue).

Identification des sites :

Utilité :

Les cessions doivent se réaliser entre le 1^{er} octobre et le 30 novembre de chaque année. L'ajustement des taxes ne peut se faire avant le 1^{er} octobre de chaque année.

(Règlement 1110-4, article 9.1)

Les infrastructures sont cédées par le promoteur à la Ville automatiquement dès la réception par celle-ci de l'acceptation finale, par l'ingénieur responsable de la surveillance des travaux, des travaux d'infrastructures de la phase III.

Les frais notariés sont assumés par le requérant, incluant les frais de préparation des documents et les frais exigibles en matière de lotissement.
(*Règlement 1110-4, article 9.2*)

La Ville peut suspendre la réalisation du projet dans le cas où les précédentes dispositions ne seraient pas respectées.

Les cessions précédemment mentionnées ne libèrent pas le requérant des obligations prévues au présent protocole et particulièrement celles à l'égard des infrastructures dont il conserve la responsabilité.
(*Règlement 1110, annexe A, article 10; Règlement 1110-2, article 5*)

ARTICLE 11

ENTRÉE EN VIGUEUR

La présente entente entre en vigueur et lie les parties dès sa signature. Elle ne pourra être modifiée que par une nouvelle convention signée ou elle ne pourra être suspendue à moins que l'une ou l'autre des parties agisse en conformité avec les dispositions contenues au règlement municipal 1110, "Règlement portant sur les ententes relatives au financement et à l'exécution de travaux municipaux".

Malgré ce qui précède, l'application de la présente entente est conditionnelle aux approbations requises par la loi quant à la réalisation de travaux municipaux.

En foi de quoi, nous avons signé à Mascouche, ce _____

ANNEXE B

QUITTANCE TYPE

QUITTANCE

EN VERTU DU

Règlement numéro 1110 portant sur les ententes relatives au financement et à l'exécution de travaux municipaux

Le soussigné, _____, corporation légalement constituée, étant représentée par _____, a pris connaissance et accepte les montants apparaissant à l'annexe des coûts réels en vertu du partage des coûts découlant de l'entente intervenue le _____ entre la corporation et la Ville de Mascouche.

En conséquence, après avoir cédé les actifs découlant du projet, je renonce expressément à faire valoir à la Ville en vertu du protocole d'entente intervenu quelque réclamation que ce soit contre la Ville de Mascouche dans ce dossier tant au niveau du coût de réalisation que dans l'exercice de la gérance du projet.

La présente constitue une transaction aux termes des articles applicables du Code Civil du Québec et liera tant les parties, que leurs héritiers, successeurs et ayants droit.

Signé à _____, le _____

Par : _____

P.J. : Annexe des coûts réels

ANNEXE « C »

GRILLE D'ÉVALUATION QUALITATIVE DES FIRMES DE GÉNIE CONSEIL

CRITÈRES (voir définition des critères)	PONDÉRATION	POINTAGE
1. CHAMP D'EXPERTISE DE LA FIRME : - Profil de la firme - Expérience de la firme en milieu municipal - Expérience de la firme dans la conception et la construction de travaux d'infrastructures municipales	(30 %) 5 % 10 % 15 % Total :	 /30
2. COMPÉTENCE DE L'ÉQUIPE : - Expérience du chargé de projet - Expérience des membres de l'équipe	(30 %) 15 % 15 % Total :	 /30
3. COMPRÉHENSION DU MANDAT, MÉTHODOLOGIE ET CALENDRIER POUR RÉALISER LE MANDAT : - Compréhension du mandat - Organisation du projet - Échéancier - Assurance qualité	(25 %) 10 % 5 % 5 % 5 % Total :	 /25
4. CONNAISSANCE DU TERRITOIRE DE LA VILLE DE MASCOUCHE ET QUALITÉ DES SERVICES RENDUS ANTÉRIEUREMENT : - Connaissance des infrastructures municipales - Connaissance des procédures municipales - Qualité des services antérieurs	(15 %) 5 % 5 % 5 % Total :	 /15
Pointage total :	100 %	/100

1. **Transmission de la demande d'évaluation qualitative**

La firme de génie conseil doit présenter le dossier de sa demande d'évaluation qualitative selon les critères énumérés à la grille d'évaluation et joindre à celle-ci tous les documents qu'elle juge pertinents.

La demande ainsi que les documents s'y rattachant doivent être transmis dans une enveloppe cachetée sur laquelle doit apparaître l'indication « Demande d'évaluation qualitative ». Cette enveloppe sera adressée de la façon suivante :

M. Claude Thériault, urbaniste
Directeur du Service de l'aménagement du territoire
Ville de Mascouche
3034, chemin Sainte-Marie
Mascouche (Québec) J7K 1P1

2. **Définition des critères d'évaluation**

➤ **CHAMP D'EXPERTISE (15)**

Profil de la firme (5)

Le pointage sera basé sur le nombre d'années d'expérience de l'entreprise dans les domaines concernés.

• 11 ans et plus	5
• 6 à 10 ans	3
• 1 à 5 ans	1
• Moins d'un an	0

Expérience de la firme en milieu municipal (10)

Le pointage sera basé sur la connaissance démontrée du milieu municipal.

• Exceptionnelle	10
• Supérieure	8
• Adéquate	5
• Passable	3
• Insuffisante	0

Expérience de la firme dans la conception et la construction de travaux d'infrastructures municipales (15)

Le pointage sera basé sur une évaluation globale des références données. Démontrer sommairement l'expérience pertinente de la firme par rapport au présent projet. Citer par ordre décroissant d'importance un minimum de cinq projets pour lesquels la firme est responsable et a rendu des services.

• Exceptionnelle	15
• Supérieure	12
• Adéquate	9
• Passable	5
• Insuffisante	0

➤ **COMPÉTENCE DE L'ÉQUIPE (30)**

Expérience du chargé de projet (15)

Préciser les détails permettant de juger de l'expérience du chargé de projet, de son expertise dans ce type de projet, de sa capacité à suivre des projets de cette envergure en vous basant sur la contribution à des projets semblables. L'expérience du chargé de projet dans la municipalité et l'envergure des projets réalisés constituent des éléments qui seront considérés dans l'évaluation du pointage.

- | | |
|----------------|----|
| • Supérieure | 15 |
| • Adéquate | 10 |
| • Passable | 5 |
| • Insuffisante | 0 |

L'ingénieur désigné sera celui qui assumera la conception, la gestion, la coordination et la surveillance partielle du projet. Cette personne est un employé permanent de la firme. La firme soumettra un curriculum vitae de la personne. La firme spécifiera si l'expertise a été acquise au sein de la firme ou ailleurs.

Expérience des membres de l'équipe (15)

Préciser l'expérience des ressources dont dispose la firme dans les domaines des travaux prévus au mandat :

- | | |
|------------------|----|
| • Exceptionnelle | 15 |
| • Adéquate | 8 |
| • Insuffisante | 0 |

➤ **COMPRÉHENSION DU MANDAT, MÉTHODOLOGIE ET CALENDRIER POUR RÉALISER LE MANDAT (25)**

Compréhension du mandat (10)

Préciser comment la firme entend réaliser ce mandat et quelles techniques elle compte utiliser pour réaliser ce projet afin de répondre aux besoins de la municipalité et d'optimiser le projet.

- | | |
|------------------|----|
| • Exceptionnelle | 10 |
| • Supérieure | 8 |
| • Adéquate | 5 |
| • Passable | 3 |
| • Insuffisante | 0 |

Organisation du projet (5)

Décrire comment la firme prévoit s'organiser pour rendre les services dans sa spécialité. Indiquer les informations permettant d'évaluer la capacité de la firme à mobiliser une équipe expérimentée et les outils appropriés pour répondre aux exigences du projet.

- | | |
|------------------|---|
| • Exceptionnelle | 5 |
| • Supérieure | 4 |
| • Adéquate | 3 |
| • Passable | 2 |
| • Insuffisante | 0 |

Échéancier (5)

Dans une perspective de réaliser des travaux et des aménagements conformes à l'objectif de livrer les travaux prescrits dans cet appel d'offres dans de courts délais, la firme doit soumettre un échéancier préliminaire qui soit réaliste.

- Échéancier réaliste et détaillé 5
- Échéancier conforme 3
- Échéancier irréaliste et incomplet 0

Assurance qualité (5)

Préciser les mécanismes mis en place par la firme pour garantir la qualité des services attendus pour le présent projet (structure de gestion, plan d'action, organisation du travail, contrôle des coûts et les échéanciers ainsi que réputation de la firme).

- Supérieure 5
- Adéquate 3
- Insuffisante 0

➤ **CONNAISSANCE DU TERRITOIRE DE LA VILLE DE MASCOUCHE ET QUALITÉ DES SERVICES RENDUS ANTÉRIEUREMENT (15)**

Connaissance des infrastructures municipales (5)

Citer par ordre d'importance décroissant un minimum de cinq projets pour lesquels la firme a été responsable et a rendu des services professionnels.

- 5 projets pertinents 5
- 3 à 5 projets 3
- 1 à 3 projets 1
- 0 projet 0

Connaissance des procédures administratives de la Ville (5)

Démontrer à travers des projets réalisés, la connaissance de l'administration municipale et l'interrelation des services municipaux ainsi que des principales préoccupations de chacun des services pour un projet type similaire.

- Supérieure 5
- Favorable (adéquate ?) 3
- Insuffisante 0

Qualité des services antérieurs (5)

Démontrer que les services offerts par le consultant ont comblé les attentes de la municipalité et décrire les moyens qui seront déployés pour combler les attentes municipales. Détailler un plan qualité adapté au projet.

- Services professionnels supérieurs aux attentes 5
- Services selon les attentes 3
- Services inférieurs aux attentes 1
- Services inadéquats 0

Il incombe à la firme de génie conseil de fournir toute l'information jugée pertinente et utile en fonction des critères d'évaluation ci-dessus définis. Elle doit se limiter à présenter l'information la plus pertinente à la lumière du mandat à exécuter et à fournir les références permettant au comité d'effectuer son évaluation.