

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS

**PROJET DE
RÈGLEMENT NO P-2604**

Modifiant le règlement numéro 2191 *sur les ententes relatives à des travaux municipaux pour la construction d'infrastructures et d'équipements*, afin d'ajouter certains documents pouvant être exigés du promoteur, concernant l'acceptation provisoire des travaux de pavage et celle des travaux d'infrastructures, afin de permettre que les garanties et contributions exigibles soient augmentées si le projet initial est bonifié et autres modifications diverses.

CONSIDÉRANT QU'un avis de motion a été donné et qu'un projet de règlement a été déposé lors d'une séance tenue le 13 novembre 2023;

LE 13 NOVEMBRE 2023, LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

1. L'article 6 du règlement numéro 2191 est modifié par le remplacement du paragraphe e) du premier alinéa, par le suivant :
« e) *l'Annexe « E » dûment complétée. Dans le cas où aucun tiers bénéficiaires n'est identifié au moment de la signature de l'entente, l'indiquer à ladite annexe; »*
2. L'article 6 du règlement numéro 2191 est modifié par l'ajout, à la suite du paragraphe e) du premier alinéa, des paragraphes f) et g) suivants :
« f) *Tout document requis apparaissant à l'Annexe « F », ainsi que tout document relatif à la grille d'analyse, laquelle grille est produite à l'Annexe « G », et cela, afin de permettre une analyse complète du projet notamment en fonction du plan directeur de la Ville en matière d'infrastructures municipales;*
g) *un plan d'aménagement paysager pour l'ensemble des parties communes ou publiques identifiées au projet. Le plan doit montrer notamment les boisés à préserver et les zones à déboiser et les aménagements paysagers des espaces publics et des parties communes. »*
3. L'article 11 du règlement numéro 2191 est modifié par le remplacement du paragraphe d) par le suivant :
« d) *verser avant le début des travaux toutes les contributions et garanties exigibles prévues à l'Annexe « C » du présent règlement, les contributions et garanties exigibles peuvent faire l'objet d'une bonification en fonction de la modification du projet initialement présenté. Dans ce cas, la Ville se réserve le droit d'exiger des garanties et des contributions additionnelles; »*
4. L'article 20 du règlement numéro 2191 est modifié par l'ajout du deuxième alinéa suivant :
« *Les travaux d'éclairage réalisés par le promoteur et les travaux de pavage font l'objet d'acceptations provisoires distinctes. »*

5. L'article 22 du règlement numéro 2191 est remplacé par le suivant :
« 22. Suite à la cession des infrastructures, des servitudes, des rues, des pistes cyclables et des sentiers piétons, sous réserve notamment de la déficience des travaux et de la gestion de réclamation, et suite à l'acceptation provisoire des travaux de pavage, le directeur du service du génie autorise la remise de la lettre de garantie bancaire de vingt pourcent (20%). »
6. Le règlement numéro 2191 est modifié par l'ajout, à la suite de l'article 33, de l'article 33.1. suivant :
« 33.1. D'autre part, lorsqu'il est loisible au promoteur de remettre à la Ville de Mirabel, au lieu et à la place de l'argent comptant, une lettre de garantie bancaire irrévocable, cette lettre de garantie bancaire doit couvrir pour une période minimale de 24 mois du dépôt à la Ville de ladite lettre de garantie bancaire.

De plus, le promoteur devra soumettre le choix de l'institution bancaire retenue pour l'émission de la lettre de garantie bancaire irrévocable, laquelle institution devra être acceptée et reconnue par la Ville.

Cette lettre doit prévoir que, sur demande de la Ville, l'émetteur de la lettre de garantie bancaire irrévocable doit verser à la ville, en rapport avec les travaux prévus, le montant demandé jusqu'à concurrence du montant total de la lettre de garantie bancaire irrévocable, sans pouvoir opposer à la Ville quelque motif de contestation que ce soit. »
7. Le règlement numéro 2191 est modifié par le remplacement des Annexes « A » et « B » dudit règlement, par les Annexes « A » et « B » jointes au présent règlement pour en faire partie intégrante.
8. Le règlement numéro 2191 est modifié par le retrait, à l'Annexe « C », de la note (1).
9. Le règlement numéro 2191 est modifié par l'ajout, à l'Annexe « D-1 », après la quatrième colonne, d'une colonne intitulée :
« Participation déterminée »
10. Le règlement numéro 2191 est modifié par l'ajout de l'Annexe « F » annexé et jointe au présent règlement sous l'annexe « C » pour en faire partie intégrante.
11. Le règlement numéro 2191 est modifié par l'ajout de l'Annexe « G » annexé et jointe au présent règlement sous l'annexe « D » pour en faire partie intégrante.
12. L'article 34 du règlement numéro 2191 est remplacé, par le suivant :
« Les annexes A, B, C, D, E, F et G du présent règlement en font partie intégrante. »
13. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Patrick Charbonneau, maire suppléant

Suzanne Mireault, greffière

ENTENTE POUR LA CONSTRUCTION D'INFRASTRUCTURES OU D'ÉQUIPEMENTS MUNICIPAUX

ENTRE : _____, personne morale légalement constituée, ayant son siège au _____, représentée et agissant aux présentes par _____;

(Ci-après appelé le « Promoteur »)

PARTIE DE PREMIÈRE PART

ET : **VILLE DE MIRABEL**, personne morale de droit public, légalement constituée, ayant son hôtel de ville au 14111, rue Saint-Jean, Mirabel, Québec, J7J 1Y3, représentée et agissant aux présentes par son maire, _____, et sa greffière, _____, dûment autorisés en vertu de la résolution numéro _____-____-_____ du conseil municipal adoptée en date du _____;

(Ci-après appelée la « Ville »)

PARTIE DE SECONDE PART.

LESQUELLES FONT LES DÉCLARATIONS SUIVANTES :

EN FOI DE QUOI, LA PRÉSENTE FAIT FOI QUE LES PARTIES AUX PRÉSENTES ONT CONVENU ET CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1

La présente entente concerne la réalisation des travaux d'infrastructures ou d'équipements municipaux par le « Promoteur » et plus amplement décrits ci-après :

NOM DE LA RUE	NUMÉRO DE LOTS	LONGUEUR APPROXIMATIVE (en mètre linéaire)

Les travaux doivent être complétés et entièrement terminés au plus tard le _____. Les rues seront cédées gratuitement à la Ville avec titres clairs, libre de toutes charges et hypothèques.

ARTICLE 2

Les travaux seront réalisés par le « Promoteur » conformément au présent règlement, aux pratiques usuelles de la Ville, aux règles de l'art dans un délai de _____ de l'acceptation de la présente par la municipalité. À défaut, une somme de 300 \$ par mois complet sera exigée du promoteur, sous réserve d'autres recours. Les travaux sont :

- a) réseau d'eau :
(oui : non :
description sommaire : _____
- b) égout sanitaire :
(oui : non :
description sommaire : _____
- c) réseau de drainage de surface :
(oui : non :
(indiquer si par fossé ou par conduites) et la description
sommaire : _____
- d) bassin de rétention :
(oui : non :
description sommaire : _____
- e) poste de pompage et conduite de refoulement :
(oui : non :
description sommaire : _____
- f) fondation de rue :
(oui : non :
description sommaire : _____
- g) bordures de béton de ciment :
Obligatoire dans le périmètre urbanisé des secteurs de Saint-Janvier, de Saint-Augustin, du Domaine Vert-Nord, du Domaine Vert-Sud, de Saint-Benoît et de Saint-Canut. Les travaux de bordure sont réalisés par la Ville.
(oui : non :
description sommaire : _____
- h) trottoir en béton de ciment :
(oui : non :
description sommaire : _____
- i) sentier piéton :
Les sentiers piétons doivent être constitués d'une bande centrale en pierre concassée avec du gazon de chaque côté et être clôturés.
(oui : non :
Si oui, indiquer le numéro du lot concerné _____
- j) pistes cyclables :
(oui : non :
description sommaire : _____
- k) feux de circulation :
(oui : non :
description sommaire : _____
- l) autres infrastructures, équipements ou aménagements :
(oui : non :
description sommaire : _____

Annexe « A » du règlement numéro 2191 de la Ville de Mirabel, **tel que modifiée par le projet de règlement numéro 2604**

m) éclairage :

- poteau de bois d'une hauteur de 8,6 mètres, potence non peinte, desservant environ 6 terrains, alimentation aérienne;
- poteau individuel d'acier ou d'aluminium peint, d'une hauteur de 2,4 mètres à 3,0 mètres desservant un terrain, alimentation souterraine;
- poteau de béton modèle R5 de 5,8 mètres desservant environ 5 terrains, alimentation souterraine;
- unité d'éclairage sur poteau de bois appartenant à une compagnie d'utilités publiques.

Le coût des travaux d'éclairage est estimé sommairement à _____ \$.

Les travaux sont réalisés conformément au règlement 2191, selon les règles de l'art et les pratiques usuelles de la Ville, la construction des infrastructures d'éclairage, à moins que ce ne soit la Ville qui réalise les travaux.

ARTICLE 3

Le coût des travaux d'infrastructures et des équipements est estimé sommairement à _____ \$. Ces coûts sont assumés par le « Promoteur » sous réserve du deuxième paragraphe. Les travaux seront cédés gratuitement à la Ville après leur acceptation par celle-ci.

La participation financière de la Ville, pour les travaux ou équipements, est déterminée en fonction de l'annexe « D ». À cet égard et sous réserve d'approbations légales requises le cas échéant, la Ville contribue pour lesdits travaux ou équipement pour un montant maximal de _____ \$, soit _____ % du coût de ces travaux ou équipements évalués à _____ \$. Advenant que le coût pour ces travaux ou équipements soit moindre, la contribution de la Ville sera ajustée en conséquence au prorata du pourcentage de sa participation financière.

Si la construction des travaux d'infrastructures ou d'équipements bénéficie à des tiers, l'annexe « E » du présent règlement doit être jointe à l'entente pour en faire partie intégrante.

ARTICLE 4

Une contribution de _____ (_____ \$) pour la préparation de plans, devis et autres études préparatoires est versée par le promoteur à la signature de l'entente.

ARTICLE 5

Le promoteur bâtira ou fera bâtir _____ bâtiments décrits ci-après d'une valeur moyenne de vente (incluant bâtisse, terrain et infrastructures) de _____ \$.

TYPE DE BÂTIMENTS (unifamilial, bifamilial, commercial, industriel ou autres)	VALEUR DU BÂTIMENT À CONSTRUIRE	LOTS À BÂTIR Phase I	LOTS À BÂTIR Phase II

Annexe « A » du règlement numéro 2191 de la Ville de Mirabel, **tel que modifiée par le projet de règlement numéro 2604**

ARTICLE 6

La présente entente ne constitue pas une promesse ou un engagement à modifier quelque règlement de la Ville et que cette acceptation pourra être retirée si une autorisation légale requise n'est pas obtenue.

EN FOI DE QUOI, LES PARTIES AUX PRÉSENTES ONT SIGNÉ

PROMOTEUR

À _____ , ce _____

Par : _____

VILLE DE MIRABEL

À _____ MIRABEL _____ , ce _____

Par : _____

Par : _____

Promesse de vente

Je, soussigné, _____,
agissant pour et au nom de _____,
m'engage à céder à la Ville de Mirabel, pour le prix de un dollar (1 \$), les
immeubles ci-après désignés incluant les infrastructures
_____, le tout libre de toutes dettes,
hypothèques, servitudes et autres charges.

Désignation

- a) à titre de rue,
_____;
- b) à titre de sentier piéton,
_____;

Ces immeubles sont montrés sur un plan préparé le
_____ par _____, arpenteur-
géomètre, sous le numéro _____ de ses minutes.

Je m'engage à payer tous les honoraires professionnels notamment du
notaire et de l'arpenteur-géomètre et tous autres frais relatifs et connexes à
l'acquisition ou à la cession des immeubles ci-avant identifiés en faveur de
la Ville.

NOTAIRE :

Voici les coordonnées du notaire que je mandate et je m'engage à
communiquer à la Ville de Mirabel tout changement à intervenir :

Nom : _____

Adresse : _____

Tél : _____

Et j'ai signé
à _____

ce _____

Signature

Nom en lettre moulées du signataire

ANNEXE « C » DU RÈGLEMENT NUMÉRO 2191 DE LA VILLE DE MIRABEL
Honoraires, contributions et garanties exigibles du promoteur

<u>Travaux</u>	<u>Coûts/valeurs</u>	<u>Ville/Promoteur</u>	<u>Exigibilité</u>	<u>Forme et modalités</u>
Honoraires pour études et travaux préparatoires	Estimé établi par le directeur du Service du génie	100 % promoteur	Sur demande	- comptant - remboursable en fonction du coût réel suite à l'acceptation finale
Honoraires pour plans et devis estimés et autres honoraires	Estimé établi par le directeur du Service du génie	100 % promoteur	Lors de la demande de construction des infrastructures (annexe A)	- comptant - remboursable en fonction du coût réel suite à l'acceptation finale
Honoraires pour la surveillance des travaux, contrôle de qualité et autres	Estimé établi par le directeur du Service du génie	100 % promoteur	Avant le début des travaux ou avant le début des travaux pour chacune des phases en proportion des travaux à être exécutés pour chacune des phases successives	- comptant - remboursable en fonction du coût réel suite à l'acceptation finale
Garantie d'exécution des travaux ⁽¹⁾	<i>5 % du prix du plus bas soumissionnaire conforme y compris les frais contingents, un montant égal à 20 % dudit prix ainsi que les montants requis relatifs aux travaux d'éclairage.</i>	100% promoteur	Avant le début des travaux	- comptant pour le dépôt de 5 %. Le dépôt est remis suite à l'acceptation finale en fonction du coût réel - lettre de garantie bancaire inconditionnelle et irrévocable correspondant à 20 % du prix du plus bas soumissionnaire conforme. La garantie est valide pour une période minimum de 1 an et jusqu'à l'acquisition provisoire des travaux d'infrastructures et de la rue
Bordures incluant les honoraires	Tarif règlementaire	100 % promoteur	Avant le début des travaux	- comptant
Honoraires professionnels relatifs aux cessions infrastructures		100 % promoteur		- assumé par le promoteur

ANNEXE « A » DU RÈGLEMENT NUMÉRO 2305 DE LA VILLE DE MIRABEL ET ANNEXE « D-1 » DU RÈGLEMENT NUMÉRO 2191
Participation financière de la Ville et du promoteur pour les travaux d'infrastructures et/ou équipements selon la nature des travaux ou leur localisation

<u>Travaux</u>	<u>Participation financière ville</u>	<u>Participation financière promoteur</u>	<u>Exigibilité</u>	<u>Participation déterminée</u>	<u>Forme et modalités</u>
Conduite d'eau		100 %			
Fondation de rue		100 %			
Trottoir et/ou bordure		100 %			
Égout sanitaire		100 %			
Conduite d'eau pour l'excédent de 10 pouces	100 % d'un montant correspondant à la différence entre une conduite excédent 10 pouces et une conduite d'un plus grand diamètre pour la fourniture du matériel seulement		Après la réalisation des travaux et leur approbation par le conseil		
Fondation de rue pour l'excédent de 11 mètres	100 % d'un montant correspondant l'excédent de 11 mètres de large		Après la réalisation des travaux et leur approbation par le conseil		
Trottoir pour l'excédent entre le coût de la bordure et d'un trottoir	100 % d'un montant correspondant à l'excédent des coûts entre la construction d'une bordure et d'un trottoir		Après la réalisation des travaux et leur approbation par le conseil		
Égout sanitaire pour l'excédent de 12 pouces	100 % d'un montant correspondant à la différence entre une conduite excédent 12 pouces et une conduite d'un plus grand diamètre pour la pose et la fourniture de matériel		Après la réalisation des travaux et leur approbation par le conseil		
Feux de circulation		100 %			
Pavage	0 %	100 %			
Station de pompage et conduite de refoulement		100%			
Piste cyclable	100 % si piste cyclable autre que locale	100 % si piste cyclable locale	À déterminer par la Ville le cas échéant		
Éclairage		100 %			
Infrastructures et équipements ci-avant énumérés comportant des conditions particulières	À déterminer selon entente à intervenir	À déterminer selon entente à intervenir			
Autres infrastructures et équipements non énumérés ci-avant	À déterminer selon entente à intervenir	À déterminer selon entente à intervenir	À déterminer selon entente à intervenir		
La participation financière de l'une ou l'autre des parties peut être modifiée selon toute entente à intervenir entre les parties.					

ANNEXE « E »

Entente concernant le bénéficiaire et la détermination de la méthode de calcul de la quote-part des bénéficiaires

Description des travaux d'infrastructures et/ou équipements municipaux réalisés par le promoteur et identification des coûts payables par le promoteur mais dont une quote-part est perçue par la Ville auprès des bénéficiaires des travaux. Pour le promoteur, cette quote-part correspond à la part des coûts des travaux relatifs aux travaux que le bénéficiaire doit prendre à sa charge.

La quote-part est fixée par le directeur du Service du génie selon les coûts des travaux ou de l'équipement à la charge des bénéficiaires en vertu de la superficie, du frontage, de l'évaluation des immeubles imposables, selon un tarif déterminé ou encore d'une combinaison des possibilités ci-avant prévues dans les proportions qu'il détermine.

Les bénéficiaires des travaux assujettis au paiement d'une quote-part sont ceux dont les immeubles sont compris à l'intérieur de un ou de bassins joints à la présente annexe pour en faire partie intégrante, les bassins étant déterminés par le Service du génie.

Description des travaux d'infrastructures et/ou équipements municipaux faisant l'objet du paiement d'une quote-part par le bénéficiaire :

Méthode de calcul de la quote-part selon la superficie, le frontage, l'évaluation d'un immeuble imposable, selon un tarif déterminé ou encore d'une combinaison de ceux-ci :

Inscrire une date de fin de travaux (obligatoire)

Identification des tiers bénéficiaires (obligatoire), si aucun tiers bénéficiaires au moment de la signature, l'indiquer

Inscrire la date limite en vertu de laquelle, la Ville remboursera la quote-part, en cas de non-paiement des tiers bénéficiaires

Annexe « E » du règlement numéro 2191 de la Ville de Mirabel, **tel que modifiée par le projet de règlement numéro 2604**

Autres modalités, s'il y a lieu

Note :

La Ville se réserve le droit de modifier le bassin joint à la présente et identifiant les bénéficiaires des travaux assujettis au paiement d'une quote-part, le tout conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

PROMOTEUR

Par : _____

VILLE DE MIRABEL :

Par :

Par :

ANNEXE « F »

1. INITIATION DU PROJET

DOCUMENTS REQUIS

- Mandat du propriétaire ou procuration
- Plan de lotissement, le cas échéant
- Présentation du projet de développement – Plan préliminaire conceptuel
- Résolution de la compagnie

2. VALIDATION PRÉLIMINAIRE TECHNIQUE, ENVIRONNEMENTALE, URBANISTIQUE ET FINANCIÈRE

Le promoteur pourra être requis de fournir, notamment, les documents suivants :

- Avant-projet de desserte des utilités publiques (Hydro, Bell Canada)
- Caractérisation écologique (cours d'eau, milieux humides, espèces rares)
- Caractérisation environnementale des sols (sols contaminés/ stratigraphie des sols et nature du matériel)
- Étude de capacité portante réalisée par un professionnel habilité pour tout terrain démontrant des risques d'instabilité ou possédant des caractéristiques particulières pouvant demander des méthodes de construction spécifiques
- Étude de circulation
- Étude préliminaire de la capacité des infrastructures municipales
- Évaluation de la capacité portante des sols pour les constructions projetées
- Évaluation environnementale de site – Phase I (contamination des sols)
- Plan conceptuel du projet incluant les zones de conservation, la localisation des parcs et espaces verts
- Plan préliminaires des trames de rues
- Plan de localisation des infrastructures et ouvrages existants (prolongation)
- Plan topographique du projet
- Utilisation et gestion des remblais et déblais
- Capacité des réseaux d'égout pluvial et sanitaire à recevoir les débits jusqu'au point de rejet
- Capacité du réseau de distribution d'eau potable pour alimenter le site
- Hauteur de la nappe phréatique et recommandations pour les constructions projetées
- Identification des mesures compensatoires pour assurer la non-augmentation des surverses occasionnées par le projet et/ou rejet nul vers le réseau ciblé par le projet

3. VALIDATION FINANCIÈRE

Le promoteur pourra être requis de fournir toutes informations et/ou documents suivants :

- Estimation des coûts des travaux
- Estimation du coût de l'entretien des équipements et infrastructures ainsi que leur remplacement
- Étude de circulation et impact relativement à la mise en place d'équipements, d'infrastructures et d'aménagements
- Estimation des coûts d'entretien des ouvrages projetés ou impactés

4. VALIDATION DE L'ENTENTE PROMOTEUR

5. RÉALISATION DES TRAVAUX

Le promoteur est requis de fournir les documents suivants :

- Avis d'ouverture de chantier CNESST
- Caractérisation des sols entrants pour les infrastructures (remblai)
- Cautionnement d'exécution des travaux, main d'œuvres et matériaux
- Certificat d'assurance de l'entrepreneur
- Contrat promoteur/entrepreneur signé (copie)
- Dessins d'atelier, rapport de conformité et fiche technique reliés au projet
- Échéancier des travaux
- Lettre de garantie bancaire irrévocable / dépôt en argent comptant / chèque certifié
- Liste des fournisseurs et sous-traitants
- Plan d'aménagement des entrées charretières
- Plan de mise en opération du réseau d'eau
- Plan de signalisation
- Plan du trajet pour le camionnage
- Programme de prévention en santé et sécurité
- Spécification sur les sites d'entreposage des matériaux et provenance des sols de remblais

Annexe « G » du règlement numéro 2191 de la Ville de Mirabel, **tel que modifiée par le projet de règlement numéro 2604**

ANNEXE « G »

Grille d'analyse