

JANVIER 2024



Outil de référence

CONCERNANT LES ENTENTES PROMOTEURS



Outil de référence

Lorsqu'un projet de développement nécessite l'ouverture ou le prolongement de rues ou la construction d'infrastructures ou d'équipements municipaux, un protocole d'entente doit intervenir avec la municipalité afin que celle-ci puisse autoriser ce projet. C'est ce que nous appelons l'Entente promoteur.

Le protocole d'entente entre le promoteur et la Ville détermine un vaste éventail de paramètres à respecter permettant de garantir l'exécution de travaux et la construction d'infrastructures et d'équipements.

Démarche

Lorsqu'une modification réglementaire est requise (lotissement/zonage/autre)

Le Service de l'aménagement et de l'urbanisme constitue la porte d'entrée pour obtenir de l'information pertinente à la préparation d'un projet de développement.

La demande du promoteur s'initie par une demande de permis de lotissement ou de changement de zonage. Si le projet nécessite effectivement une modification à la réglementation d'urbanisme, le Service de l'aménagement et de l'urbanisme procède à une analyse du projet et veille à consulter sommairement le Service du génie et le Service de l'environnement et du développement durable (étape 1).

À la suite de cette analyse et selon la faisabilité du projet, le promoteur est informé des suites du dossier. Le Service de l'aménagement et de l'urbanisme rédige ensuite une recommandation. Ce document est soumis aux membres du conseil municipal, qui ont l'autorité pour procéder toutes modifications réglementaires.

Lorsqu'aucune modification réglementaire n'est requise ou qu'elle est déjà complétée

Dans les cas où le projet ne nécessite aucune modification réglementaire ou que celle-ci est complétée, le processus débute ou se poursuit au Service du génie, par une demande écrite du promoteur relative à l'ouverture ou au prolongement de rues ou la construction d'infrastructures et/ou d'équipements municipaux.

Le Service du génie devient alors porteur de dossier pour la gestion entière de l'Entente promoteur. Ce dernier analyse la demande du promoteur et s'assure de consulter les services de l'aménagement et de l'urbanisme, de l'environnement et du développement durable, de l'équipement et des travaux publics et de la trésorerie, sur les enjeux urbanistiques, environnementaux et financiers (étapes 2 et 3), et cela, avant de formuler toute recommandation au conseil municipal relativement à la signature de l'Entente promoteur.

Si le Service du génie est favorable au projet du promoteur, il demande au promoteur de compléter l'Entente promoteur (étape 4) apparaissant au règlement concernant les ententes relatives à des travaux municipaux pour la construction d'infrastructures et d'équipements.

Le projet d'Entente promoteur est ensuite soumis au conseil municipal lors d'un comité plénier. Seul le conseil municipal a autorité pour autoriser la signature et la conclusion de l'Entente promoteur, qui est officialisée par l'adoption d'une résolution.

Finalement, lorsque l'entente est signée, les travaux débutent par une réunion de démarrage (étape 5).

Lorsque les travaux sont dûment exécutés, il sera pourvu aux remises financières et garanties déposées lors de la signature de l'entente (étape 6).

Étape 1

Initiation du projet

Lorsque le projet requiert un permis de lotissement et/ou un changement de zonage, le promoteur initie sa demande de permis de lotissement et/ou de changement de zonage auprès du Service de l'aménagement et de l'urbanisme.

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

Rencontre: Information sur la démarche

Une rencontre est proposée au promoteur par le Service de l'aménagement et de l'urbanisme pour discuter du processus relié à la demande et partager les attentes minimales de la Ville. Le promoteur est informé des engagements requis concernant toutes cessions de terrains (parc), ainsi qu'en ce qui concerne toutes contributions financières ou garanties exigibles (fonds de croissance, fonds de parc, etc.).

À la suite de cette analyse et selon la faisabilité du projet, le promoteur doit préparer un plan conceptuel du projet. Le projet est ensuite présenté au conseil municipal pour acceptation quant à l'aspect urbanistique.



Étape 2

Validation préliminaire technique, environnementale, urbanistique et financière

Le promoteur peut être amené à produire, 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 préliminaire 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

Note : Selon l'analyse du projet, le promoteur pourrait être invité à modifier ou bonifier les documents préalablement fournis et à produire d'autres documents. Plusieurs rencontres ou demandes de documents peuvent être nécessaires selon la complexité et l'envergure du projet. Dans l'éventualité où un certificat d'autorisation est requis en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement, une rencontre avec un représentant du ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques (MDDELCC) peut être nécessaire. L'objectif de cette rencontre est de préciser les actions proposées par le promoteur sur l'acceptabilité du projet.

Analyse préliminaire des documents déposés

Suivant le dépôt des documents par le promoteur, les différents services impliqués procèdent à leur analyse suivant une grille apparaissant au règlement. Le Service du génie communique au promoteur le fruit de l'analyse préliminaire et requiert, le cas échéant, des modifications au projet ou d'autres documents pertinents. Si le projet présenté est recommandé par les services administratifs, le projet passe à l'étape 3, soit les impacts financiers du projet et liés au développement sur les infrastructures et/ou équipements présents et/ou futurs.



Étape 3

Impacts financiers sur nos infrastructures et équipements et besoins additionnels générés par le projet

Le promoteur peut être amené à fournir tous documents ou informations pour démontrer la viabilité financière et la rentabilité du projet en ce qui concerne :

- 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 d'infrastructures additionnelles requis ou surdimensionnés et/ou en ce qui concerne des équipements additionnels requis ou bonification d'équipements

Les services administratifs de la Ville formulent une recommandation globale quant aux impacts financiers liés au développement du projet, incluant les frais d'entretien sur les infrastructures et/ou équipements présents et/ou futurs générés par le nouveau projet.

Étape 4

Validation de l'entente promoteur

Lorsque le promoteur a complété l'Entente promoteur, le Service du greffe s'assure que l'entente est conforme au règlement municipal sur les ententes relatives à des travaux municipaux pour la construction d'infrastructures et d'équipements ainsi qu'aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et de l'urbanisme applicable en cette matière. Le cas échéant, des modifications sont apportées à l'entente.

Une fois que le contenu de l'entente est validé, l'autorisation de signer l'entente doit être autorisée par résolution du conseil municipal.

L'entente est par la suite acheminée au Service du génie, lequel transmet une copie de l'entente au promoteur.



Étape 5

Réalisation des travaux

À cette étape, le promoteur peut être amené à produire les documents suivants :

- avis d'ouverture de chantier CNESST
- caractérisation des sols entrants pour les infrastructures (remblai)
- cautionnement d'exécution des travaux, main-d'œuvre 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



Étape 5

Réalisation des travaux

Réunion de démarrage

À la suite de la signature du protocole d'entente par les parties et de la réception de l'ensemble des documents requis, la Ville planifie avec les différents intervenants la réunion de démarrage du chantier.

Surveillance des travaux

Une surveillance complète en résidence des travaux, aux frais du promoteur est obligatoire. Le mandat est toutefois confié par la Ville.

Garanties financières

Des garanties financières sont exigées du promoteur pour garantir l'exécution complète des travaux conformément au règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux pour la construction d'infrastructures et d'équipements. Il est important de s'assurer, au cours de la réalisation des travaux, de la qualité d'exécution et de s'assurer d'apporter des correctifs aux ouvrages.

Acceptation des travaux

Une acceptation des travaux est faite selon les phases de réalisation des travaux et conformément au règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux pour la construction d'infrastructures et d'équipements.

L'acceptation provisoire est prononcée suivant une recommandation du Service du génie. L'acceptation finale est possible, minimalement après un délai d'un an, suivant l'acceptation provisoire des travaux. Les acceptations de travaux sont données par le conseil municipal.

Le processus menant à l'acceptation provisoire ou finale des travaux est établi comme suit :

1. Fin des travaux par l'entrepreneur
2. Validation de la fin des travaux par le surveillant de chantier
3. Visite de chantier en présence d'un représentant de la Ville, de l'entrepreneur, de l'ingénieur conseil et du promoteur, pour établir la liste de déficiences des travaux, le cas échéant
4. Lorsque les déficiences ont été corrigées, l'ingénieur-conseil recommande de procéder à l'acceptation provisoire des travaux. Tous les rapports, tests, certifications et quittances doivent avoir été remis par le promoteur ou son représentant (l'entrepreneur)
5. Recommandations du Service du génie de procéder à l'acceptation provisoire du projet à l'attention du conseil municipal
6. Résolution du conseil pour l'acceptation provisoire des travaux

Cession des infrastructures

À la suite de l'acceptation provisoire des travaux, le processus de cession des rues, infrastructures et autres débute au Service du greffe.

Un an après l'acceptation provisoire du projet par le conseil municipal, il y a :

1. Visite de chantier en vue de l'acceptation finale en compagnie d'un représentant de la Ville, de l'entrepreneur, de l'ingénieur conseil et du promoteur pour s'assurer qu'aucune déficience ne s'est ajoutée au projet
2. Tous les rapports, certifications, tests requis et quittances finales doivent avoir été remis par le promoteur ou son représentant (l'entrepreneur)
3. Recommandation de l'ingénieur-conseil de procéder à l'acceptation finale
4. Résolution du conseil pour l'acceptation finale des travaux



Étape 6

Remise des sommes retenues et autres garanties

Versements des garanties et libérations

La remise des sommes retenues et autres garanties se réalise comme suit :

Travaux d'infrastructures :

1. Remise de la garantie financière reliée aux coûts des travaux d'infrastructures après l'acceptation provisoire des travaux par le conseil municipal et suivant la réalisation des deux (2) conditions suivantes :
 - a) Cession des lots de rues, sentiers piétonniers, parc, bassin de rétention à la Ville ainsi que la cession des servitudes
 - b) Remise d'une quittance de l'entrepreneur indiquant qu'il a été payé à 95 % du coût des travaux
2. Remise des sommes trop perçues ($\pm 5\%$ du coût des infrastructures) après l'acceptation finale des travaux d'infrastructure par le conseil municipal suivant la réalisation des conditions suivantes :
 - a) Remise d'un affidavit du promoteur précisant qu'il a payé toutes les sommes dues dans le cadre de ce projet (fournisseur, entrepreneur)
 - b) Aucun litige ou réclamation ne reste en suspend

Travaux d'éclairage :

1. Remise de la garantie financière reliée aux coûts des travaux d'éclairage de rue après l'acceptation provisoire des travaux par le conseil municipal suivant la réalisation des deux (2) conditions suivantes :
 - a) Rétrocession du réseau d'éclairage par un acte de vente sous seing privé
 - b) Remise des quittances finales des fournisseurs (Poteaux, luminaire, entrepreneur, sous-traitants) pour leurs mandats respectifs à l'effet qu'ils ont été payés à 100 % du coût des travaux

Travaux d'asphaltage :

1. Remise le cas échéant des sommes trop perçues après l'acceptation finale des travaux d'asphaltage par le conseil municipal





MIRABEL

Pour de plus amples renseignements :

Service du génie
450 475-2004
genie@mirabel.ca

Publié par le Service des communications, mars 2024