

VILLE DE
MONT-ROYAL



TOWN OF
MOUNT ROYAL

AVIS PUBLIC

PROJET DE RÈGLEMENT NO 1460 CONCERNANT LES ENTENTES RELATIVES AUX TRAVAUX MUNICIPAUX

CONSULTATION ÉCRITE

Le conseil municipal de Mont-Royal a adopté, à sa séance ordinaire du 19 avril 2021, Projet de règlement no 1460 concernant les ententes relatives aux travaux municipaux.

Les détails relatifs à ce projet de règlement sont disponibles sur le site web de la municipalité à l'adresse www.ville.mount-royal.qc.ca

Toute personne que ce projet de règlement intéresse peut se faire entendre du conseil en en transmettant ses commentaires écrits au plus tard le **6 Mai 2021**.

Pour être admissible, un commentaire doit être :

- transmis par courriel à l'adresse suivante : greffier@ville.mount-royal.qc.ca;
- ou
- être déposé dans la boîte de réception du courrier de l'hôtel de ville, au 90, avenue Roosevelt, Mont-Royal à l'attention du greffier.

Le projet de règlement ne contient pas de disposition propre à un règlement susceptible d'approbation référendaire.

Le territoire visé par le règlement comprend les zones C-201, C-202, C-203-A, C-203-B, C-204, C-205, C-206, C-211, C-212, C-213, C-214-A, C-214-B, C-214-C, C-218-A, C-218-B, C-219, C-220, C-222, C-223, H-603, H-651, H-701, H-703, H-704, H-706, H-708, H-725, H-726, H-730, H-731, H-732, H-734, H-756, H-757, H-760, I-101, I-102, I-103, I-108, M-801, M-802 et M-803.

Ces zones sont situées approximativement dans le secteur industriel, dans le secteur nord-ouest (secteur de l'avenue Plymouth et du chemin Lucerne), dans secteur du chemin de la Côte-de-Liesse, dans le secteur nord-est (secteur de l'avenue Brittany et du chemin Rockland), dans le secteur sud-est (secteur de l'avenue Beaumont et secteur Bates).

L'illustration de ces zones est disponible sur le site web

PUBLIC NOTICE

DRAFT BY-LAW NO 1460 CONCERNING MUNICIPAL WORKS AGREEMENTS

WRITTEN CONSULTATION

Mount Royal Town Council adopted, at its regular sitting of April 19, 2021, Draft By-law No 1460 Concerning Municipal Works Agreements.

Details of this draft By-law can be found on the municipality's website at www.town.mount-royal.qc.ca

Any person interested in the draft By-law may be heard by Council by submitting written comments no later than **May 6, 2021**.

To be eligible, a comment must be:

- sent be e-mail to: townclerk@town.mount-royal.qc.ca;
- or
- be dropped off in the Town Hall's mailbox at 90 Roosevelt Avenue, Mount Royal to the attention of the Town Clerk.

This draft by-law does not contain provisions making it a by-law subject to approval by way of referendum.

The territory covered by this by-law includes zones C-201, C-202, C-203-A, C-203-B, C-204, C-205, C-206, C-211, C-212, C-213, C-214-A, C-214-B, C-214-C, C-218-A, C-218-B, C-219, C-220, C-222, C-223, H-603, H-651, H-701, H-703, H-704, H-706, H-708, H-725, H-726, H-730, H-731, H-732, H-734, H-756, H-757, H-760, I-101, I-102, I-103, I-108, M-801, M-802 et M-803.

These zones are located approximately in the Industrial Sector, in the Northwest area (Plymouth Avenue and Lucerne Road area), in the Côte-de-Liesse Road area, in the Northeast area (Brittany Avenue and Rockland Road area), in the Southeast Sector (Beaumont Avenue area and Bates area).

The illustration of these zones is available on the

de la municipalité à l'adresse www.ville.mont-royal.qc.ca ou, durant les heures d'ouverture, au bureau du greffier, 90, avenue Roosevelt, Mont-Royal, sur rendez-vous.

municipality's website at www.town.mount-royal.qc.ca or, during business hours, at the Clerk's Office, 90 Roosevelt Avenue, Mount Royal, by appointment.

Pour toute question ou renseignement supplémentaire concernant la procédure ci-haut, vous pourrez communiquer avec le soussigné au numéro de téléphone (514) 734-2985.

For any question or additional information concerning the above procedure, you may contact the undersigned at the telephone number (514) 734-2985.

Donné à Mont-Royal, le 21 avril 2021.

Given at Mount Royal on April 21, 2021.

Le greffier,

Alexandre Verdy

Town Clerk

RÈGLEMENT N° 1460 CONCERNANT LES ENTENTES RELATIVES AUX TRAVAUX MUNICIPALS

SOMMAIRE DE LA PROCÉDURE D'ADOPTION	
AVIS DE MOTION ET DÉPÔT :	19 avril 2021
ADOPTION DU PROJET DE RÈGLEMENT :	19 avril 2021
ADOPTION DU RÈGLEMENT :	...
ENTRÉE EN VIGUEUR :	...

ATTENDU QU'avis de motion a été donné le 19 avril 2021 **ET** que le projet de règlement a été déposé **ET** adopté à la même séance.

LE ..., LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

§ 1 – DÉFINITIONS

1. Dans le présent règlement, les mots suivants signifient :

« entente » : une entente au sens de l'article 145.21 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, R.L.R.Q. c. A-19.1, conclue en appliquant le présent règlement;

« frais accessoires aux travaux » : frais engendrés en raison de la planification ou de la réalisation de travaux visés par une entente, lesquels incluent :

- a) honoraires et autres frais nécessaires à la réalisation des plans et devis relatifs aux travaux visés par une entente;
- b) les honoraires et autres frais nécessaires pour assurer la surveillance des travaux visés par une entente;
- c) les honoraires et frais nécessaires à l'arpentage ou autres services rendus par un arpenteur-géomètre et aux relevés topographiques;
- d) les honoraires et frais légaux, tels que des frais de notaires, d'avocat ou autres honoraires encourus pour conclure une entente ou pour obtenir des conseils dans le cadre des négociations et de son exécution;
- e) les honoraires et frais relatifs à l'obtention d'avis techniques ou d'expertises autres que ceux visés au sous-paragraphe d);
- f) les frais d'obtention d'autorisations, permis, licences ou autres permissions de cette nature requis pour les négociations ou la réalisation de travaux visés par une entente;
- g) les frais de forage, de caractérisation et de décontamination des sols requis;
- h) les frais liés à l'obtention de garanties financières et tout autre frais similaires;
- i) les frais liés à l'assurance;
- j) les frais d'intérêt sur un emprunt;
- k) tout autre frais qu'une entente assimile expressément à des frais accessoires aux travaux au sens de cet article, le cas échéant;

« requérant » : toute personne, association ou consortium de personnes qui présente une demande de permis dont la délivrance est assujettie au présent règlement;

« site » : secteur visé par un projet de développement, tel que décrit ou illustré dans l'entente qui le concerne;

« surdimensionnement » : différence entre la dimension ou la qualité d'une infrastructure exigée par la Ville et celles exigibles pour la seule réalisation du projet de développement soumis;

« travaux de raccordement » : travaux qui, selon la Ville, sont requis afin de permettre le raccordement ou l'intégration harmonieuse d'une nouvelle infrastructure ou d'un nouvel équipement (destiné ou non à devenir la propriété de la Ville) sur le site d'un projet aux autres infrastructures ou équipements municipaux existants comme par exemple au réseau routier, d'aqueduc, d'égout ou de télécommunication et toute mesure visant à atténuer les impacts du projet sur les réseaux municipaux ou son environnement. Ces travaux peuvent inclure, mais sans s'y limiter, la modification des trottoirs, la modification de la chaussée, de feux de circulation, l'installation de signalisation, l'installation ou la modification de conduites et d'équipements hydrauliques, le déplacement de services d'utilités publiques et tous travaux connexes;

« zone » : zone au sens du Règlement de zonage (n° 1441).

§ 2 – TERRITOIRE D'APPLICATION

2. Les zones à l'intérieur des limites desquelles s'applique le présent règlement sont les suivantes : C-201, C-202, C-203-A, C-203-B, C-204, C-205, C-206, C-211, C-212, C-213, C-214-A, C-214-B, C-214-C, C-218-A, C-218-B, C-219, C-220, C-222, C-223, H-603, H-651, H-701, H-703, H-704, H-706, H-708, H-725, H-726, H-730, H-731, H-732, H-734, H-756, H-757, H-760, I-101, I-102, I-103, I-108, M-801, M-802 et M-803.

§ 3 – L'ENTENTE COMME CONDITION DE DÉLIVRANCE D'UN PERMIS

3. Aucun permis de construction ou de lotissement ne peut être délivré en lien avec quelque construction, travaux ou terrain que ce soit, à moins que le requérant et la Ville n'aient, au préalable, conclu une entente pour prévoir et organiser la réalisation de travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux (ci-après collectivement : travaux municipaux) que la Ville juge nécessaires aux fins de la réalisation d'un projet présenté par un requérant et qui a un lien avec le permis assujéti. Une telle entente porte également sur les modalités de prise en charge ou du partage des coûts de ces travaux.

Ne sont cependant pas visés par le premier alinéa les projets concernant une seule habitation unifamiliale, bi-familiale ou jumelée, ni les terrains où leur construction est prévue, le cas échéant.

4. Malgré l'article 3, la Ville se réserve la discrétion de décider, par résolution, de ne pas conclure une entente, lorsque cela n'est pas opportun.

Dans ce cas, la résolution du conseil remplace l'entente qui aurait été nécessaire aux termes de l'article 3, afin que soit délivré le permis assujéti au présent règlement. Cela sera notamment le cas si une autre entente a déjà été conclue lorsque le même requérant a demandé un autre permis concernant le même projet et que rien n'a été modifié quant à ce projet, depuis.

5. Les conditions prévues par le présent règlement pour obtenir certains permis s'ajoutent à toutes celles par ailleurs prévues par la réglementation de la Ville.

§ 4 – TRAVAUX MUNICIPAUX DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE ENTENTE

6. Les travaux infrastructures et d'équipements municipaux devant faire l'objet d'une entente sont ceux nécessaires, selon la Ville et suite aux discussions tenues avec le requérant, dans le cadre de la réalisation du projet de ce dernier présenté à l'occasion de la demande du permis assujéti et qui se rapportent à tout ce qui suit :

- a) réseaux d'aqueduc et d'égout, ainsi que leurs accessoires (ex. : borne d'incendie, vanne, boîte ou chambre de vanne, purgeur d'air et d'eau, mécanisme de contrôle de la pression, services électrique et mécanique, regard, station de pompage, puisard, ouvrage de rétention, ouvrage de

filtration, ouvrage de traitement des eaux), leurs bouclages et les branchements de services;

- b) réseaux routier, cycliste et piétonnier, ainsi que leurs accessoires qui peuvent inclure, mais sans s'y limiter, leurs équipements d'éclairage, du mobilier urbain, des plantations, de la signalisation, des feux de circulation, des trottoirs, des bordures, des objets d'enjolivement, des ponts, des passerelles et du marquage;
 - c) tout équipement ou infrastructure requis dans le cadre de l'offre de transport collectif ou actif ou permettant l'accès à des points de service;
 - d) enfouissement des réseaux câblés de quelque nature que ce soit;
 - e) mitigation des impacts du projet sur son environnement;
 - f) travaux de raccordement;
 - g) tout autre infrastructure ou équipement pouvant normalement être aménagé ou pris en charge par les municipalités locales en vertu de leurs compétences.
7. L'entente peut porter sur des travaux, infrastructures ou équipements municipaux qui sont destinés à desservir non seulement les immeubles visés par le permis dont la délivrance est assujettie à la conclusion de entente visée, mais également d'autres immeubles sur le territoire de la Ville, peu importe où ils se trouvent.

Sans s'y limiter, ce qui précède vise les situations où un permis est demandé en lien avec un immeuble ayant déjà fait l'objet d'une entente puisqu'il faisait partie du site d'un projet ayant déjà fait l'objet d'un autre permis assujetti.

§ 5 – CONTENU D'UNE ENTENTE

8. L'entente, dont un texte type est joint à l'annexe A du présent règlement, peut contenir toute stipulation que les parties s'entendent pour y inclure, mais doit dans tous les cas prévoir obligatoirement ce qui suit :
- a) la désignation des parties;
 - b) une description détaillée du projet dans sa globalité;
 - c) une délimitation du site;
 - d) la description des travaux et la désignation de la partie responsable de tout ou partie de leur réalisation;
 - e) la détermination des coûts relatifs aux travaux à la charge du requérant;
 - f) la date à laquelle les travaux doivent être complétés par le requérant, lesquels peuvent être divisés en phases et leur réalisation être conditionnelle à celle de certaines phases du projet présenté par le requérant et détaillé dans l'entente;
 - g) la pénalité recouvrable du requérant en cas de retard à exécuter les travaux qui lui incombent, le cas échéant;
 - h) les modalités de paiement, le cas échéant, par les parties des coûts relatifs aux travaux et l'intérêt payable sur un versement exigible;
 - i) les garanties financières exigées du requérant, ainsi que leur nature, leur objet, leur étendue et leur durée de validité.
9. Les dispositions qui suivent doivent obligatoirement faire partie de toute entente, sont réputées en faire partie si elles n'y apparaissent pas et priment sur toute stipulation contraire qui serait contenue dans une entente, le cas échéant :

- a) «Le requérant assume 100% du coût de la réalisation de tous les travaux, infrastructures et équipement municipaux visés par la présente entente qui sont sur le site de son projet et tous les frais accessoires à ces travaux.»;
- b) «Le requérant assume 100% du coût de tous les travaux de raccordement et tous les frais accessoires à ces travaux.»;
- c) «Le requérant assume 100% du coût de tous les travaux, infrastructures ou équipements municipaux qui sont inclus dans la présente entente à sa demande ou encore qui sont nécessaires à la viabilité de son projet, malgré qu'ils ne soient pas sur le site et tous les frais accessoires à ces travaux.»;
- d) «Tout engagement financier de la Ville contenu dans cette entente est contracté sous réserve de l'obtention des approbations d'un ministre, des personnes habiles à voter ou autres qu'exige la loi comme condition préalable pour que la Ville procède à la dépense visée par l'engagement financier en question.

La responsabilité de la Ville ne peut être engagée en raison de l'échec à obtenir les approbations ci-dessus énumérées, à la condition que celle-ci ait fait preuve de diligence raisonnable pour les obtenir.».

§ 6 – PROPRIÉTÉ DES INFRASTRUCTURES ET ÉQUIPEMENTS MUNICIPAUX

10. Une fois l'ensemble des obligations qui incombent au requérant en vertu d'une entente relative à des travaux municipaux (ou pour une phase d'un projet) accomplies à la satisfaction de la Ville, les immeubles, infrastructures et équipements objets de cette entente doivent être aliénés, à titre gratuit, à la Ville.
11. Si des infrastructures ou équipements municipaux ne sont pas situés sur l'emprise publique, toutes les servitudes jugées nécessaires par la Ville sont également consenties.
12. L'ensemble des frais liés aux actes d'aliénation et de servitude, ce qui inclut les frais requis pour les rendre opposables, sont à la charge du requérant, mais la Ville choisit les professionnels et elle est la cliente de ceux-ci, malgré que le requérant acquitte directement les factures.

§ 7 – DISPOSITIONS DIVERSES

13. Le requérant partie à une entente ne doit pas être inscrit au Registre des entreprises non admissibles aux contrats publics tenu par l'Autorité des marchés publics.
14. Lorsqu'une autorisation émise par l'Autorité des marchés publics est requise aux termes de l'article 21.17 de la Loi sur les contrats des organismes publics, R.L.R.Q. c. C-65.1, le requérant doit en fournir une copie pour qu'elle soit jointe en annexe à l'entente et s'assurer de la maintenir en vigueur tout au long où cela est obligatoire.
15. Le requérant s'assure d'obtenir toutes les autorisations requises, le cas échéant, pour exercer des activités de lobby dans le cadre de l'application du présent règlement.

Le maire,

Le greffier,

Philippe Roy

Alexandre Verdy

ANNEXE A
ENTENTE TYPE

ENTENTE RELATIVE À LA RÉALISATION DE CERTAINS TRAVAUX MUNICIPAUX

ENTRE :

VILLE DE MONT-ROYAL, personne morale de droit public ayant son siège au 90, avenue Roosevelt, à Ville de Mont-Royal, province de Québec, H3R 1Z5, ici agissant et représentée par (noms, titre) et par (noms, titre), dûment autorisé(e)s aux fins des présentes en vertu de la résolution de son conseil jointe sous l'annexe 1 et portant le numéro : (numéro de résolution).

ci-après : « **VILLE** »

ET

(**DÉNOMINATION SOCIALE**), personne morale de droit privé, constituée en vertu de (référence à la loi constitutive), ayant sa principale place d'affaires au (adresse), agissant et représentée aux présentes par (noms, titre), dûment autorisé(e) à signer la présente entente en vertu d'une résolution adoptée par le conseil d'administration de cette personne morale, le (date), laquelle est jointe sous l'annexe 2, après avoir été certifiée conforme par un dirigeant ou administrateur inscrit comme tel au Registraire des entreprises du Québec;

OU

(Nom de la personne physique et adresse résidentielle, lieu et date de naissance)

ci-après : « **REQUÉRANT** »

LESQUELLES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

1. Description détaillée du projet

Le projet visé par la présente entente est le suivant : (description détaillée à la satisfaction de la Ville ou projet illustré à la satisfaction de la Ville dans un document joint en annexe. Lorsque le projet est divisé en phases acceptées par la Ville, la description du projet doit clairement identifier ces phases et les travaux qui en sont respectivement les objets).

2. Le site

Le site du projet dans son entièreté, donc incluant toutes ses phases, le cas échéant, est le suivant : (description détaillée à la satisfaction de la Ville du site ou site illustré à la satisfaction de la Ville dans un document joint en annexe).

3. Description des travaux et désignation de la partie responsable de tout ou partie de leur réalisation

Les travaux

Les travaux municipaux à réaliser en lien avec la réalisation du projet, incluant ceux à la charge de la Ville, le cas échéant, sont illustrés dans les documents joints à l'annexe X et se décrivent comme suit : (S'il y a lieu, distinguer les travaux propres aux différentes phases du projet et distinguer les travaux d'infrastructures sur le site, les travaux d'infrastructures qui seront réalisés à la demande du requérant ou nécessaire à la viabilité de son projet hors du site, les travaux de raccordement et les travaux de surdimensionnement).

Charge de la réalisation des travaux

- a) Travaux dont la réalisation est à la charge du requérant :
- i. Les travaux dont la réalisation est à la charge du requérant sont les suivants (ou sont ceux montrés à l'annexe X) :

- ii. Les plans et devis seront préparés par : (préciser les responsables dont les services sont retenus par le requérant à cette fin OU le fait que la Ville s'en chargera)

Tous les plans et devis doivent être approuvés par écrit par la Ville, représentée par la directrice générale à cette fin ou toute personne qu'elle désigne pour agir en son nom, avant que les travaux ne puissent débuter, sans que cette acceptation n'engage cependant la responsabilité de la Ville quant aux plans et devis.

- iii. Les travaux seront réalisés sous la surveillance de : (préciser les responsables dont les services sont retenus par le requérant à cette fin OU le fait que la Ville agira comme surveillante du chantier).

La Ville pourra effectuer, aux frais du requérant, toutes les inspections et tests qu'elle jugera nécessaires ou exiger du requérant que ce dernier les exécute et transmette copie des résultats à la Ville.

C'est le surveillant qui est chargé de recevoir provisoirement et de manière définitive les travaux. Le surveillant est responsable de vérifier et d'attester de la conformité des travaux, mais le requérant, sauf si le surveillant a été choisi par la Ville, se rend responsable solidairement de toutes les fautes commises par son surveillant, le cas échéant. Cependant, avant d'accepter définitivement des travaux, le surveillant de chantier doit rencontrer la Ville et lui démontrer que cette acceptation est due.

- b) Les travaux dont la réalisation est à la charge de la Ville, **le cas échéant et** incluant la préparation des plans et devis et la surveillance du chantier, sont les suivants (ou sont ceux montrés à l'annexe X) :

4. Détermination du partage des coûts

- a) Le requérant assume 100% des frais liés à la préparation de tout document devant être joint par lui à cette entente.
- b) Le requérant assume 100% du coût de la réalisation de tous les travaux, infrastructures et équipement municipaux visés par la présente entente qui sont sur le site de son projet et tous les frais accessoires à ces travaux.

Ces coûts représentent une somme totale estimée de X\$, lequel total est ventilé de manière détaillée dans le document joint en annexe X. Cette ventilation des coûts, en outre de ceux liés aux travaux municipaux eux-mêmes, montre clairement les coûts afférents à chacune des catégories des frais accessoires aux travaux tels qu'énumérés à l'article 1 du Règlement.

(si le projet est divisé en phases, adapter le paragraphe pour faire les distinctions pour chacune des phases)

- c) Le requérant assume 100% du coût de tous les travaux de raccordement et tous les frais accessoires à ces travaux.

Ces coûts représentent une somme totale estimée de X\$, lequel total est ventilé de manière détaillée dans le document joint sous l'annexe X. Cette ventilation des coûts, en outre de ceux liés aux travaux municipaux eux-mêmes, montre clairement les coûts afférents à chacune des catégories des frais accessoires aux travaux tels qu'énumérés à l'article 1 du Règlement.

(si le projet est divisé en phases, adapter le paragraphe pour faire les distinctions pour chacune des phases)

- d) Le requérant assume 100% du coût de tous les travaux, infrastructures ou équipements municipaux qui sont inclus dans la présente entente à sa demande ou encore qui sont nécessaires à la viabilité de son projet, malgré qu'ils ne soient pas sur le site et tous les frais accessoires à ces travaux.

Ces coûts représentent une somme totale estimée de X\$, lequel total est ventilé de manière détaillée dans le document joint en annexe X. Cette ventilation des coûts, en outre de ceux liés aux travaux municipaux eux-mêmes, montre clairement les coûts afférents à chacune des catégories des frais accessoires aux travaux tels qu'énumérés à l'article 1 du Règlement.

(si le projet est divisé en phases, adapter le paragraphe pour faire les distinctions pour chacune des phases)

- e) Pour chaque infrastructure surdimensionnée, la Ville assume un pourcentage du coût de tous les travaux identifié ci-après, structure par structure ou montré en annexe X.

Ces coûts représentent une somme totale estimée de X\$, lequel total est ventilé de manière détaillée dans le document joint en annexe X. Cette ventilation des coûts, en outre de ceux liés aux travaux municipaux eux-mêmes, montre clairement les coûts afférents à chacune des catégories des frais accessoires aux travaux tels qu'énumérés à l'article 1 du Règlement.

5. Paiements

Une fois par mois, une partie qui a effectué des travaux dont les coûts sont imputables à l'autre partie aura le droit de recevoir des paiements à mesure de l'avancement des travaux.

Avec toute demande de paiement mensuel, la partie créancière doit soumettre à l'autre partie un décompte progressif détaillé. Toutes les pièces-justificatives doivent accompagner la demande de paiement et aucun paiement non justifié ne sera effectué.

La partie débitrice procède au paiement visé par une demande de paiement dans les quarante-cinq (45) jours de la réception de la demande après quoi la somme réclamée porte intérêt au taux de X% jusqu'à paiement.

6. Garanties financières

- a) Lorsque le requérant réalise des travaux, il doit, pour que lui soit délivré le premier permis de construction ou de lotissement de l'ensemble du projet ou, le cas échéant, le premier permis de construction ou de lotissement de chacune des phases du projet, remettre à la Ville une lettre de garantie bancaire ou un chèque visé en faveur de celle-ci émis par une institution financière dûment autorisée, d'un montant correspondant à X% du coût des travaux à sa charge aux termes de la présente entente. Cette lettre de garantie bancaire, le cas échéant, doit être encaissable sur le territoire de la Ville de Mont-Royal, à première demande, nonobstant tout litige entre les parties et indiquer que celle-ci sera encaissable par la Ville si elle n'est pas renouvelée 60 jours avant son échéance.

La lettre de garantie bancaire ou le chèque visé pourra être encaissé par la Ville pour compléter les travaux, à la charge du requérant, qui n'auront pas été complétés à la date prévue, tel que déterminée par la clause 7.

La lettre ou le chèque est retourné au requérant dès que les travaux dont il garantit l'exécution ont été acceptés de manière définitive.

- b) Lorsque la Ville réalise des travaux dont les coûts doivent être payés par le requérant, le paragraphe précédent s'applique avec les adaptations nécessaires, mais la garantie devant être remise par le requérant ne peut prendre la forme que d'un chèque visé équivalent à 100% du coût total de ces travaux et des frais accessoires à ceux-ci tels qu'estimés à la clause 4 de la présente entente.

Ce chèque est encaissé dès sa réception par la Ville et les sommes ainsi déposées servent prioritairement aux paiements progressifs dus par le requérant à la Ville tout au long des travaux. Toute somme non utilisée au moment de la réception définitive des travaux est remise, sans intérêt, au requérant.

- c) Les travaux d'infrastructures ou d'équipements suivants ne peuvent faire l'objet d'une réception provisoire que s'ils sont garantis par un cautionnement d'entretien de cinq (5) ans au bénéfice de la Ville ou toute autre garantie jugée suffisante par la Ville et ci-après décrite : (énumérer ou joindre en annexe les travaux devant être garantis par un cautionnement d'entretien de 5 ans. Préciser la garantie alternative, si applicable)

7. Date à laquelle les travaux doivent être complétés

- a) Chaque partie chargée d'exécuter des travaux joint, en annexe à cette entente, un échéancier détaillé montrant l'avancement prévu de ceux-ci. La Ville doit accepter tout échéancier soumis par le requérant destiné à devenir partie de la présente entente.
- b) Sauf indication contraire, aucune pénalité n'est due à l'autre partie pour un retard. Cependant, si le requérant accuse un retard représentant plus de 10% du délai total prévu

pour compléter l'ensemble des travaux à sa charge (ou visés pour une phase donnée), les garanties financières garantissant l'exécution de ces travaux sont encaissées de plein droit par la Ville et sans que cela ne libère le requérant de sa responsabilité pour l'entièreté du préjudice subi par la Ville, laquelle peut ou non reprendre en charge, aux entiers frais du requérant, les travaux non exécutés.

8. Résiliation

Si une partie ne remédie pas à un défaut dans les 60 jours qui suivent un avis écrit provenant de l'autre partie, cette dernière peut unilatéralement résilier la présente entente.

La partie qui résilie pour cette cause l'entente conserve l'ensemble de ses recours contre la partie en défaut.

9. Assurances

(Selon la nature des travaux et l'envergure du chantier, inclure les couvertures d'assurance exigées)

10. Municipalisation des infrastructures et équipements

Le requérant s'engage à aliéner la propriété de toute infrastructure et de tout équipement dont la réalisation des travaux est à sa charge, conformément au Règlement, ainsi qu'à consentir toute servitude requise selon la Ville.

11. Avis

Tout avis, communication ou correspondance entre les parties aux présentes, doit être transmis par courriel :

Pour la Ville : (adresse et nom de la personne responsable)

Pour le requérant : (adresse et nom de la personne responsable)

12. Signatures

Pour la Ville de Mont-Royal :

Date :

(noms, titre)

(noms, titre)

Pour le requérant :

Date :

(noms, titre)

BY-LAW NO. 1460 CONCERNING MUNICIPAL WORKS AGREEMENTS

ADOPTION PROCEDURE SUMMARY	
NOTICE OF MOTION AND TABLING:	April 19, 2021
ADOPTION OF DRAFT BY-LAW:	April 19, 2021
ADOPTION OF BY-LAW:	...
COMING INTO EFFECT:	...

WHEREAS notice of motion was given on April 19, 2021, AND the draft by-law was tabled AND adopted at the same meeting;

ON ... , COUNCIL ENACTED THE FOLLOWING:

I – DEFINITIONS

1. In this by-law, the following words have the following meanings:

“agreement”: an agreement within the meaning of the Act Respecting Land Use Planning and Development, C.Q.L.R. c. A-19.1, and entered into under this by-law;

“work-related costs”: incurred costs arising from the planning or performance of the related work, which costs include:

- a) the fees and other costs necessary to prepare the plans and specifications for the work covered by an agreement;
- b) the fees and other costs necessary to ensure supervision of the work covered by an agreement;
- c) the fees and costs necessary for surveying and other services provided by a surveyor and for land surveys;
- d) the fees and legal costs, such as notary’s fees, lawyer’s fees or other fees paid to enter into an agreement or obtain advice relating to negotiations or execution;
- e) the fees and costs for obtaining technical opinions and expert advice other than those covered under paragraph d);
- f) the fees for obtaining authorizations, permits, licences and other permissions of the kind required for the negotiations or for performing the work under an agreement;
- g) the required drilling, soil characterization and decontamination costs;
- h) the fees related to obtaining financial guarantees and any other similar fees;
- i) the fees related to insurance;
- j) the interest expense on a loan;
- k) any other costs expressly included as work-related costs in an agreement as work-related costs as defined in this section, if applicable.

“applicant”: any person, association or consortium of persons which applies for a permit whose issuance is subject to this by-law;

“site”: an area covered by a development project, as described or shown in the agreement concerning the project;

“oversizing”: difference between the size or quality of an infrastructure required by the Town and those required solely for constructing the submitted development project;

“connection work”: work which, in the Town’s opinion, is required to allow the new infrastructure and equipment (irrespective of whether it will become Town property) on a project site to be connected to or seamless integrated with other existing municipal infrastructure or equipment, such as the road, water distribution, sewer and telecommunications network and any measure intended to reduce the impact of the project on municipal networks or the Town environment. The work may include, but is not limited to, the alteration of sidewalks, pavement or traffic lights, the installation of signs, the installation or alteration of mains and hydraulic equipment, the relocation of public utilities and any related work;

“zone”: zone within the meaning of the Zoning By-law (No. 1441).

II – TERRITORY

2. This by-law applies within the boundaries of the following zones: C-201, C-202, C-203-A, C-203-B, C-204, C-205, C-206, C-211, C-212, C-213, C-214-A, C-214-B, C-214-C, C-218-A, C-218-B, C-219, C-220, C-222, C-223, H-603, H-651, H-701, H-703, H-704, H-706, H-708, H-725, H-726, H-730, H-731, H-732, H-734, H-756, H-757, H-760, I-101, I-102, I-103, I-108, M-801, M-802 and M-803.

III – AGREEMENT AS A CONDITION FOR ISSUING A PERMIT

3. No construction or subdivision permit may be issued for any construction, work or land whatsoever without the applicant and the Town having first signed an agreement to plan and organize the performance of the municipal infrastructure and equipment work (hereafter jointly: “municipal works”) which the Town deems necessary to carry out the project submitted by an applicant and related to the permit concerned. Such agreement shall also cover the terms and conditions for assuming or sharing the cost of the work;

However, the first paragraph does not apply to a project that concerns one single-family, two-family or semi-detached structure or to the land on which it is planned to be built, if applicable.

4. Notwithstanding section 3, the Town reserves the right to decide, by resolution, not to enter into an agreement when doing so is not appropriate.

In such cases, the resolution of Council shall replace the agreement which would have been necessary under section 3 for the permit concerned by this by-law to be issued. In particular, this will be the case if another agreement has already been entered into when the applicant applies for another permit for the same project and nothing about the project has been changed in the interim.

5. The conditions stipulated in this by-law for obtaining certain permits are in addition to any others imposed by Town by-laws and regulations.

IV – MUNICIPAL WORKS TO BE COVERED BY AN AGREEMENT

6. The municipal infrastructure and equipment works to be covered by an agreement is that which is necessary, in the Town’s opinion and following discussions with the applicant, to carry out the project previously submitted by the applicant when applying for the permit concerned, and which shall cover all of the following:
 - a) the water distribution and sewer systems and all appurtenances (fire hydrant, gate, manifold chamber, air or water release valve, pressure control mechanism, electrical and mechanical services, manhole, pumping station, catch basin, impounding structure, filtration structure, water treatment structure, etc.), their looping and utility connections;
 - b) the road, bike and pedestrian networks and all appurtenances, which may include, without being limited to, their lighting fixtures, urban furniture, plantings, signage, traffic lights, sidewalks, curbs, decorative objects, bridges, footbridges and street markings;
 - c) all equipment and infrastructure necessary to offer public or active transit or provide access to points of service;

- d) the burying of cable networks of any type whatsoever;
 - e) mitigation of the project's impact on the environment;
 - f) connection work;
 - g) any other infrastructure or equipment which could normally be put in place or taken over by local municipalities under their authority.
7. The agreement may cover municipal works which are intended to serve not only the immovables covered by the permit whose issuance is subject to entering into the agreement concerned but also other immovables on Town territory, irrespective of where they are located.

Without being limited thereto, the foregoing applies to situations in which a permit is applied for in connection with an immovable in respect of which an earlier agreement has been entered into, as the immovable is part of the site of a project for which another permit was sought.

V – CONTENT OF THE AGREEMENT

8. The agreement, a model of which is appended in Schedule A of this by-law, may contain any stipulation which the parties mutually agree to include in it but shall, without exception, contain the following:
- a) a designation of the parties;
 - b) a detailed description of the overall project;
 - c) a delimitation of the site;
 - d) a description of the work and designation of the party responsible for all or part of its completion;
 - e) a determination of the costs related to the work for which the applicant is responsible;
 - f) the date by which the work is to be completed by the applicant, which work may be divided into phases whose completion may be conditional on that of certain phases of the project submitted by the applicant and detailed in the agreement;
 - g) the penalty collectable from the applicant in the event of a delay in completing the work for which he is responsible, if applicable;
 - h) the terms of payment, if applicable, by the parties of the costs related to the work and the interest payable on a required payment;
 - i) the financial guarantees required of the applicant, as well as their nature, purpose, scope and duration.
9. The following provisions shall be part of every agreement, shall be considered to be part thereof if they do not appear therein and shall take precedence over any other contrary stipulation which may be contained in an agreement, if applicable:
- a) "The applicant shall assume 100% of the cost of completing all the works, infrastructures and municipal equipment covered hereunder and which are on the site of the project and all the work-related costs.";
 - b) "The applicant shall assume 100% of the cost of all the connection work and all the work-related costs in that matter.";
 - c) "The applicant shall assume 100% of the cost of all municipal works, infrastructures and equipment which are covered hereunder at his or her request or are necessary for the project to be viable, despite their not being on the site, and all the work-related costs in that matter;"

- d) "Any financial undertaking by the Town included herein is conditional on the obtaining of the approvals of a minister, persons qualified to vote or other persons, as required by law as a precondition for the Town to make the expenditure concerned by the aforementioned financial undertaking."

"The Town shall not be held responsible due to failure to obtain the above-mentioned approvals, provided the Town has exercised due diligence in attempting to obtain them."

VI – OWNERSHIP OF MUNICIPAL INFRASTRUCTURES AND EQUIPMENT

10. Once all the obligations imposed on the applicant under the agreement concerning municipal works (or a phase of the project) have been fulfilled to the Town's satisfaction, the immovables, infrastructures and equipment covered under the agreement shall be transferred to the Town free of charge.
11. If the municipal infrastructures and equipment are not located on the public right-of-way, all servitudes deemed necessary by the Town shall also be granted.
12. All fees related to the act of transfer and deed of servitude, which includes the fees required to make them opposable, are the responsibility of the applicant, although the Town selects the professionals and is their client, despite the applicant's directly paying the invoices.

VII – MISCELLANEOUS PROVISIONS

13. An applicant who is a party to an agreement may not be registered in the Registre des entreprises non admissibles aux contrats publics maintained by the Autorité des marchés publics.
14. When an authorization granted by the Autorité des marchés publics is required under section 21.17 of the Act Respecting Contracting by Public Bodies, C.Q.L.R. c. C 65.1, the applicant shall provide a copy of it to be appended as a schedule to the agreement and shall maintain it in effect as long as doing so is mandatory.
15. The applicant shall obtain all required authorizations, if applicable, in order to perform lobbying activities as part of the application of this by-law.

Philippe Roy
Mayor

Alexandre Verdy
Town Clerk

SCHEDULE A
MODEL AGREEMENT

AGREEMENT REGARDING THE PERFORMANCE OF CERTAIN MUNICIPAL WORK

BETWEEN:

TOWN OF MOUNT ROYAL, a legal person established in the public interest, having its head office at 90 Roosevelt Avenue in Town of Mount Royal, Province of Quebec, H3R 1A5, herein acting and represented by (name, title) and by (name, title), duly authorized for the purposes hereof by a resolution of its Council appended as Schedule 1 and bearing the number (resolution number).

hereinafter: the "TOWN"

AND

(CORPORATE NAME), a legal person established for private interest, constituted under (reference to the incorporating act), having its main place of business at (address), acting and represented for the purposes hereof by a resolution adopted by the board of directors of said legal person on (date), which is appended as Schedule 2, after having been certified as compliant by an officer or director registered as such with the Registraire des entreprises du Québec;

OR

(Natural person's name, residential address, location and date of birth)

hereinafter: the "APPLICANT"

THE PARTIES HEREBY AGREE AS FOLLOWS:

1. Detailed description of the project

This agreement concerns the following project: (detailed description or drawings deemed satisfactory by the Town and appended hereto. When the project is divided into phases accepted by the Town, the project description shall clearly identify the phases and the work to be performed in each of them).

2. The site

The project site in its entirety, including all of its phases, if applicable, is as follows: (detailed description or drawing of the site deemed satisfactory by the Town and appended hereto).

3. Description of the work and designation of the party responsible for performing all or part of it

The work

The municipal works to be performed in connection with the project, including that for which the Town is responsible, if applicable, is illustrated in the documents appended in Schedule X and described as follows: (If applicable, specify the work for the various phases of the project and describe the infrastructure work on the site, the infrastructure work that will be completed at the request of the Applicant or crucial to the viability of the Applicant's project off site, the connection work and the oversizing work).

Responsible for performing the work

- a) Work which the Applicant is responsible for performing:
- i. The work which the Applicant is responsible for performing is as follows: (or is specified in Schedule X).
 - ii. The plans and specifications will be prepared by: (specify the persons responsible for the services retained by the Applicant for the purpose OR state that the Town will assume responsibility for them).

All plans and specifications shall be approved in writing by the Town, represented for this purpose by the Town Manager or any person whom she designates to act on her behalf, before the work may begin, without such acceptance establishing the Town's responsibility for the plans and specifications.

- iii. The work shall be performed under the supervision of: (specify the persons responsible for the services retained by the Applicant for the purpose OR state that the Town shall act as the site supervisor).

The Town may carry out, at the Applicant's expense, all inspections and tests which it deems necessary or may require the Applicant to have them performed and to provide a copy of the results to the Town.

The supervisor is responsible for provisionally and definitively accepting the work. The supervisor is responsible for verifying and certifying the compliance of the work, although, unless the supervisor has been selected by the Town, the Applicant is jointly responsible for all the faults committed by his or her supervisor, if applicable. However, before definitively accepting the work, the site supervisor shall meet with the Town and demonstrate to it that such acceptance is justified.

- b) The work which the Town is responsible for performing, including preparation of the plans and specifications and site supervision, is as follows: (OR is specified in Schedule X):

4. Determination of cost sharing

- a) The Applicant shall assume 100% of the costs related to the preparation of any document which he or she may append hereto.
- b) The Applicant shall assume 100% of the cost of completing all the municipal works, infrastructures and equipment covered hereunder which are on the site of his or her project and all the work-related costs.

These costs total an estimated \$X, which amount is broken down in detail in the document appended in Schedule X. This cost breakdown, in addition to those related to the municipal works per se, shall clearly indicate the costs for each category of work-related costs, as listed in section 1 of the By-law.

(if the project is divided into phases, adapt the paragraph to clearly distinguish between them)

- c) The Applicant shall assume 100% of the cost of all connection work and all work-related costs in that matter.

These costs total an estimated \$X, which amount is broken down in detail in the document appended in Schedule X. This cost breakdown, in addition to those related to the municipal works per se, shall clearly indicate the costs for each category of work-related costs, as listed in section 1 of the By-law.

(if the project is divided into phases, adapt the paragraph to clearly distinguish between them)

- d) The Applicant shall assume 100% of the cost of all municipal works, infrastructures and equipment which are covered hereunder at his or her request or which are necessary for the viability of the project, irrespective of whether they are located on the site, and all work-related costs.

These costs total an estimated \$X, which amount is broken down in detail in the document appended in Schedule X. This cost breakdown, in addition to those related to the municipal work per se, shall clearly indicate the costs for each category of work-related costs, as listed in section 1 of the By-law.

(if the project is divided into phases, adapt the paragraph to clearly distinguish between them)

- e) For each oversized infrastructure, the Town shall assume a percentage of the cost of all the work identified hereinbelow, structure by structure, on identified in Schedule X.

These costs total an estimated \$X, which amount is broken down in detail in the document appended in Schedule X. This cost breakdown, in addition to those related to the municipal works per se, shall clearly indicate the costs for each category of work-related costs, as listed in section 1 of the By-law.

5. Payment

Once a month, a party which has performed work whose costs are payable by the other party shall be entitled to receive payment based on the progress of the work.

For all monthly payment requests, the creditor party shall submit to the other party a detailed progress estimate. All supporting documents shall accompany the payment request and no unjustified payments shall be made.

The payer party shall issue the payment for which the payment request has been submitted in the forty-five (45) days following receipt of the request, after which the amount claimed shall bear interest at the rate of X% until payment is made.

6. Financial guarantees

- a) When the Applicant carries out work, he shall, in order for the first construction or subdivision permit for the entire project or, if applicable, the first construction or subdivision permit for each of the project phases, to be issued, provide to the Town a standby letter of credit or certified cheque payable to it issued by a duly authorized financial institution. This standby letter of credit, if applicable, shall be cashable within the territory of Town of Mount Royal on first request, notwithstanding any dispute between the parties, and shall state that it is cashable by the Town if it is not renewed 60 days before it expires.

The standby letter of credit or certified cheque may be cashed by the Town in order to complete, at the Applicant's expense, any work which has not been completed by the planned date, as specified in section 7.

The letter or cheque shall be returned to the Applicant once the work whose performance it guaranteed has been definitively accepted.

- b) When the Town carries out work whose cost is to be paid by the Applicant, the preceding paragraph, with the necessary changes, shall apply; however, the guarantee which the Applicant must provide shall be only in the form of a certified cheque equal to 100% of the total cost of this work and to the costs related to this work as estimated in clause 4 hereof.

This cheque shall be cashed upon receipt by the Town and the amount deposited shall be used first for the progress-based payments owed by the Applicant to the Town throughout the work. Once the work has been definitively accepted, any unused amount shall be remitted to the Applicant without interest.

- c) The following infrastructure or equipment work may be accepted provisionally only if they are guaranteed by a five-year (5-year) maintenance bond payable to the Town or any other guarantee deemed adequate by the Town and hereinafter specified: (list or append the work to be guaranteed by a five-year maintenance bond. Specify the alternate guarantee, if applicable.).

7. Work completion deadline

- a) Each party responsible for performing work shall append, in a schedule to this agreement, a detailed work schedule specifying the expected progress on the work. The Town shall accept any schedule submitted by the Applicant intended to become part hereof.
- b) Unless otherwise specified, no penalty shall be owed to another party for a delay. However, if the Applicant is late by more than 10% of the total period of time planned to complete all the work for which he or she is responsible (or for a specific phase), the financial guarantees guaranteeing performance of the work shall be cashed by the Town by right and without this releasing the Applicant from his or her responsibility for all harm suffered by the Town, which may or may not assume responsibility for the unperformed work at the Applicant's entire expense.

8. Termination

If a party does not remedy a default in the 60 days following a written notice from the other party, the other party may unilaterally terminate this agreement.

The party which terminates the agreement for this reason shall retain all its remedies against the defaulting party.

9. Insurance

(Based on the nature of the work and size of the work site, include the required insurance coverage.)

10. Municipalization of infrastructure and equipment

The Applicant undertakes to transfer the ownership of any infrastructure or equipment for which it is responsible for performing the work, in conformance with the By-law, and to grant any servitude which, in the opinion of the Town, is required.

11. Notice

Any notice, communication or correspondence between the parties hereto shall be sent by email.

For the Town: (address and name of the person responsible)

For the Applicant: (address and name of the person responsible)

12. Signatures

Per Town of Mount Royal:

Date:

(name, title)

(name, title)

Per the Applicant:

Date:

(name, title)

DRAFT BY-LAW