



RÈGLEMENT NUMÉRO 708

Règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux

ATTENDU qu'en vertu des articles 145.21 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1), le conseil municipal peut, par règlement, assujettir la délivrance d'un permis de construction ou de lotissement ou d'un certificat d'autorisation ou d'occupation à la conclusion d'une entente entre le requérant et la municipalité portant sur la réalisation des travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux et sur la prise en charge ou le partage des coûts relatifs à ces travaux;

ATTENDU que le conseil municipal souhaite informer les promoteurs et les contribuables de la procédure que la Ville entend suivre et des conditions qu'elle veut imposer pour une telle entente;

CONSIDÉRANT qu'un avis de motion a été donné par la conseillère Karine Bérubé lors de la séance du conseil municipal tenue le 13 octobre 2020;

CONSIDÉRANT qu'un projet de règlement a été adopté à la séance du 13 octobre 2020;

CONSIDÉRANT que le conseil municipal a lancé un appel de commentaires écrits sur le projet de règlement qui s'est déroulé sur une période de 15 jours à compter du 15 octobre 2020, en conformité avec l'arrêté ministériel 2020-074 du 2 octobre 2020;

CONSIDÉRANT que toutes les autres formalités prévues à l'article 356 de la *Loi sur les cités et villes* (RLRQ, c. C-19) ont été respectées.

EN CONSÉQUENCE,

IL EST proposé par le conseiller Mathieu Auclair, appuyé par le conseiller Marc Deslauriers et résolu unanimement :

QUE LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. Préambule

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante.

ARTICLE 2. Définitions

Pour les fins d'application des dispositions du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par:

« **Bénéficiaire** » : Toute personne, autre que le Titulaire, dont un ou plusieurs Immeubles bénéficient de l'ensemble ou d'une partie des Travaux faisant l'objet de l'entente.

Aux fins du présent règlement, le bénéfice est reçu non seulement lorsque le bien ou le service sert réellement, mais aussi lorsque ce bien ou ce service profite à cette personne ou est susceptible de profiter à l'immeuble ou à l'immeuble dont elle est propriétaire.

« **Entente** » : Entente relative à des travaux municipaux conclue en vertu du présent règlement.

« **Immeuble** » : Fonds de terre, bâtis ou non, constitué d'un ou plusieurs lots contigus appartenant au même propriétaire.

« **Ingénieur** » : Membre en règle de l'Ordre des ingénieurs du Québec, dont les services sont retenus par le Titulaire ou, selon le cas, par la Ville.

« **Professionnel** » : Toutes les personnes physiques ou morales mandatées par la Ville pour la conseiller concernant notamment l'approbation des plans et devis requis pour la réalisation des Travaux, la surveillance des Travaux, l'aménagement forestier, les essais, le contrôle qualité ainsi que l'acceptation des Travaux.

« **Requérant** » : Toute personne physique ou morale qui présente à la Ville une demande de permis de construction ou de lotissement visée par le présent règlement

« **Surdimensionnement** » : Signifie tous travaux d'une dimension ou d'un gabarit excédant celui requis pour les besoins du projet afin de prévoir la desserte en tout ou en partie d'autres Immeubles que ceux du Titulaire.

« **Titulaire** » : Toute personne qui a conclu avec la Ville une entente relative à des travaux municipaux en vertu du présent règlement.

« **Travaux** » : Tous les travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux entrant dans l'une ou l'autre des catégories suivantes :

a) Tous les travaux de construction et d'aménagement d'une rue, à compter de la coupe d'arbres initiale et du déblai, fondation jusqu'au pavage, l'aménagement de bordure, de trottoir, d'espaces pour les services postaux, mur, écran acoustique, plantation d'arbres à l'éclairage, à la canalisation souterraine du réseau de distribution électrique et la signalisation, incluant toutes les étapes intermédiaires incluant les travaux de drainage de rues, les fossés, la construction et l'aménagement de ponceaux, la construction de ponts, tous les travaux de réseaux pluviaux et de drainage afin de fournir un débouché pour les eaux vers tout cours d'eau tant pour les rues que pour les lots du promoteur et des lots affectés par les travaux, et ce, sans être limitatif;

b) Tous les travaux de construction de conduites d'aqueduc et d'égout, incluant tous les travaux nécessaires au bon fonctionnement de ces réseaux, tels les postes de pompage, de surpression, bassin de rétention de même que l'aménagement de bornes-fontaines, des entrées d'eau et d'égout jusqu'à la ligne des propriétés privées, et ce, sans être limitatif;

c) Tous les travaux de surdimensionnement, soit les travaux reliés aux conduites d'égouts pluvial et sanitaire, d'aqueduc, aux stations de pompage ou au surpresseur ainsi que les travaux de voirie incluant notamment les trottoirs et piste cyclable dont les dimensions excèdent les dimensions généralement reconnues pour les travaux locaux, et ce, sans être limitatif;

d) Tous les travaux de construction et d'aménagement de parcs incluant toute infrastructure reliée aux sports et aux loisirs, sentiers piétonniers, pistes à voie cyclable, et ce, sans être limitatif.

ARTICLE 3. Application du règlement

Est assujettie à la conclusion d'une Entente, la délivrance d'un permis de construction ou de lotissement, suivant les règlements de construction, de lotissement ou de permis et certificats en vigueur de la Ville pour l'une ou l'autre des catégories de terrains ou de constructions suivantes :

a) Tout terrain qui requiert la délivrance d'un permis de lotissement suivant la réglementation en vigueur de la Ville lorsqu'au moins un des terrains qui résulterait du lotissement ne serait pas adjacent à une rue publique;

b) Tout terrain qui requiert la délivrance d'un permis de lotissement suivant la réglementation en vigueur de la Ville lorsque les services d'aqueduc et d'égout ne sont pas établis sur la rue en bordure de laquelle au moins un des terrains qui résulterait du lotissement serait situé et lorsqu'un règlement décrétant l'installation de tels services n'est pas en vigueur;

c) Toute construction qui requiert la délivrance d'un permis de construction suivant la réglementation en vigueur de la Ville lorsque le terrain sur lequel la construction est projetée n'est pas adjacent à une rue publique;

d) Toute construction qui requiert la délivrance d'un permis de construction suivant la réglementation en vigueur de la Ville lorsque les services d'aqueduc et d'égout ne sont pas établis sur la rue en bordure de laquelle la construction faisant l'objet de la demande de permis est projetée et lorsqu'un règlement décrétant l'installation de tels services n'est pas en vigueur;

e) Toute demande qui requiert la délivrance d'un certificat d'autorisation suivant la réglementation en vigueur de la Ville lorsque les services d'aqueduc et d'égout ne sont pas établis sur la rue en bordure de laquelle la construction faisant l'objet de la demande de permis est projetée et lorsqu'un règlement décrétant l'installation de tels services n'est pas en vigueur.

ARTICLE 4. Zones assujetties

Le présent règlement s'applique à l'ensemble des zones comprises dans le territoire de la Ville.

ARTICLE 5. Discrétion

La Ville a la responsabilité d'assurer la planification et le développement de son territoire et, en conséquence, elle conserve en tout temps l'entière discrétion de décider de l'opportunité de conclure une Entente visant à desservir un ou plusieurs Immeubles ou constructions.

ARTICLE 6. Demande du Requéant

Le Requéant doit soumettre au département des services techniques, travaux publics, parcs et espaces verts de la Ville pour analyse du projet :

a) Un plan du projet de morcellement/plan image, préparé par un professionnel (p. ex. : arpenteur-géomètre, urbaniste), du site dont il est propriétaire dans le secteur visé, représentant l'ensemble des rues et des terrains à être cadastré.

Cependant, si le terrain est cadastré et que seul le permis de construction est assujetti, il doit présenter l'ensemble du projet visé par des Travaux;

b) Un calendrier de réalisation des Travaux qu'il doit effectuer. Ce calendrier doit indiquer les différentes étapes du projet et plus particulièrement les étapes suivantes :

i. Dépôt de l'avant-projet de développement;

ii. Dépôt des plans et devis;

iii. Présentation au ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques pour approbation, s'il y a lieu;

iv. Début des Travaux;

v. Dates de chacune des étapes des Travaux établies dans un ordre chronologique;

vi. Dates et échelonnement des différentes phases menant à la réalisation complète des Travaux, si l'intention du requérant est de diviser, en plus d'une phase, les Travaux.

c) Les plans de conception des Travaux projetés complétés à soixante-dix pour cent (70 %), le tout conformément aux exigences de la Ville;

d) Toutes les autorisations nécessaires suivant la *Loi sur la qualité de l'environnement* (p. ex. : articles 22 et 32 LQE) ou requises par une autre autorité publique, le cas échéant;

e) Tout autre document, information, plan ou étude pouvant être requis par la Ville pour l'analyse de la demande.

ARTICLE 7. Analyse de la demande

Le département des services techniques, travaux publics, parcs et espaces verts et le département de l'urbanisme analysent les documents fournis par le Requéran et recommandent ou non l'approbation du projet et la signature d'une Entente au conseil municipal.

Lors de l'analyse de la demande du Requéran, les différents services de la Ville peuvent requérir des modifications aux documents remis.

La Ville conserve en tout temps son entière discrétion quant à l'opportunité de signer une Entente, et ce, malgré la recommandation de ses services.

ARTICLE 8. Objet de l'entente

L'Entente porte sur la réalisation de Travaux.

L'Entente peut également porter sur des infrastructures et des équipements, peu importe où ils se trouvent sur le territoire de la Ville, qui sont destinés à desservir non seulement les Immeubles visés par le permis, mais également d'autres Immeubles sur le territoire de la Ville.

ARTICLE 9. Contenu de l'entente

L'Entente doit notamment prévoir les éléments suivants :

- a) La désignation des parties;
- b) La description des Travaux et la désignation de la partie responsable de toute ou d'une partie de leur réalisation;
- c) La date à laquelle les Travaux doivent être réalisés;
- d) La détermination des coûts relatifs aux Travaux à la charge du Titulaire;
- e) La pénalité recouvrable du Titulaire en cas de retard à exécuter les Travaux qui lui incombent;
- f) Les modalités de remise, le cas échéant, par la Ville au Titulaire de la quote-part des coûts relatifs aux Travaux payables par tous Bénéficiaires;
- g) Les assurances et les garanties financières exigées du Titulaire;
- h) Le contrat intervenu avec l'entrepreneur mandaté pour la réalisation des Travaux;
- i) Les plans et devis avec les attestations gouvernementales requises;
- j) La cession des Travaux, des rues et des servitudes;
- k) Tout autre élément pertinent jugé nécessaire par la Ville pour la réalisation des Travaux.

ARTICLE 10. Établissement de la part des coûts relatifs aux Travaux

Le Titulaire doit assumer cent pour cent (100 %) du coût de la réalisation des Travaux visés à l'Entente.

En outre, le Titulaire doit notamment prendre à sa charge les frais suivants :

- a) Les frais relatifs à la préparation des plans et devis;
- b) Les frais relatifs à la révision des plans et devis, à la surveillance des Travaux, aux essais et au contrôle de la qualité par des Professionnels;
- c) Les frais relatifs à la surveillance des Travaux par des Professionnels;
- d) Les frais relatifs à l'arpentage, au piquetage et aux relevés topographiques;
- e) Les frais relatifs à l'inspection des matériaux, incluant les études de laboratoire et de sol par des Professionnels;

- f) Les frais légaux (p. ex. : avocats, notaires) et tous autres frais professionnels engagés par la Ville;
- g) Les frais relatifs aux avis techniques;
- h) Toutes les taxes, incluant les taxes de vente provinciales et fédérales;
- i) Les frais de toute étude requise (p. ex. : circulation, environnementale);
- j) Tous autres frais nécessaires à la conception et à la réalisation de son projet.

Dans le cas où il y a plus d'un Titulaire, chaque Titulaire devra s'engager envers la Ville solidairement avec les autres, et ce, pour toutes et pour chacune des obligations prévues à l'Entente.

ARTICLE 11. Surdimensionnement

La Ville peut exiger du Titulaire qu'il réalise des travaux de Surdimensionnement, le coût de ces travaux étant à la charge de la Ville.

ARTICLE 12. Bénéficiaires quote-part

Advenant le cas où les Travaux faisant l'objet de l'Entente bénéficient à la fois au Titulaire et à d'autres personnes que celui-ci, le coût total des Travaux sera assumé par les Bénéficiaires de la façon suivante :

- a) Tous les Bénéficiaires des Travaux identifiés en annexe de l'Entente doivent participer au paiement du coût des Travaux dont ils bénéficient;
- b) La quote-part de chaque Bénéficiaire est une proportion du coût des Travaux dont il bénéficie :
 - i. Cinquante pour cent (50 %) du coût des Travaux au frontage total du ou des Immeubles dudit Bénéficiaire en rapport au frontage total de l'ensemble des Immeubles bénéficiant des Travaux, incluant celui ou ceux du Titulaire;
 - ii. Cinquante pour cent (50 %) du coût des Travaux à la superficie totale du ou des Immeubles dudit Bénéficiaire en rapport à la superficie totale de l'ensemble des Immeubles bénéficiant des Travaux, incluant celui ou ceux du Titulaire

La quote-part dont est redevable tout Bénéficiaire des Travaux, autre que le Titulaire, est payable sur trente-six (36) mois en quatre (4) versements égaux et exigibles :

- a) Soixante (60) jours de la fin des Travaux;
- b) Douze (12) mois de la fin des Travaux;
- c) Vingt-quatre (24) mois de la fin des Travaux; et
- d) Trente-six (36) mois de la fin des Travaux.

Le taux d'intérêt prévu au règlement de taxation adopté annuellement par la Ville s'applique à tout retard de paiement de la quote-part.

Cependant, malgré ce qui précède, la quote-part dont est redevable tout Bénéficiaire des Travaux est due et exigible en totalité suivant une des éventualités suivantes :

- a) Comme condition préalable à la délivrance d'un permis de construction ou de lotissement ou d'un certificat d'autorisation ou d'occupation demandé par un Bénéficiaire des Travaux.

Aucun permis ou certificat ne sera délivré par la Ville lorsque l'Immeuble concerné est identifié à l'annexe joint à l'Entente à moins que son propriétaire n'ait au préalable acquitté à la Ville la totalité de sa quote-part.

b) Lors du raccordement de l'Immeuble du Bénéficiaire des Travaux à l'une ou l'autre des infrastructures comprises dans les Travaux.

La Ville remet au Titulaire les quotes-parts payées par les Bénéficiaires au fur et à mesure qu'elle les reçoit.

ARTICLE 13. ABROGATION

Le présent règlement abroge le règlement numéro 571 intitulé « Règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux ».

ARTICLE 14. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

(Original signé)

PIERRE SÉGUIN
MAIRE

(Original signé)

ZOË LAFRANCE
DIRECTRICE DES AFFAIRES
JURIDIQUES ET GREFFIÈRE

ADOPTÉ À LA SÉANCE ORDINAIRE DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE L'ÎLE-PERROT TENUE LE 10 NOVEMBRE 2020.