

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE CARIGNAN

RÈGLEMENT NUMÉRO 497-A

Règlement concernant les ententes
relatives aux travaux municipaux et
remplaçant le règlement no 368

ATTENDU qu'en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (R.L.R.Q., c. A-19.1), le conseil 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 de travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux et sur la prise en charge ou le partage des coûts relatifs à ces travaux;

ATTENDU qu'un avis de motion ainsi qu'une présentation du présent règlement ont été régulièrement donnés lors de la séance ordinaire du conseil tenue le 4 avril 2018;

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

1. DÉFINITIONS

Dans le présent règlement et dans toute entente qui en découle, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par :

- 1° « **Entente** » : l'entente relative à des travaux municipaux conclue aux termes du présent règlement;
- 2° « **Requérant** » : toute personne physique ou morale ou regroupement de telles personnes qui formule une demande assujettie à la conclusion d'une entente;
- 3° « **Travaux municipaux** » : tous les équipements et infrastructures municipaux, comprenant de façon non limitative les ouvrages et les réseaux qui servent de support au bon fonctionnement de la Ville, notamment : les rues, les trottoirs et/ou bordures, l'aménagement des parcs, les passages piétonniers, les pistes cyclables, les réseaux d'aqueduc, les réseaux d'égout pluvial, les ouvrages de rétention des eaux, les réseaux d'égout sanitaire, les fossés, les ponceaux, les postes de pompage et de surpression, les bornes fontaines, l'éclairage des rues, les travaux accessoires et, le cas échéant, l'acquisition des immeubles et servitudes requis à ces fins. Ces travaux doivent être conformes aux normes de la Ville de Carignan;
- 4° « **Travaux d'utilité publique** » : tous les équipements, services et infrastructures d'utilité publique, à l'exclusion des travaux municipaux. Sont visés, notamment, l'électricité, le téléphone et la câblodistribution;

- 5° « **Travaux de phase 1** » : Ces travaux comprennent notamment la construction des réseaux d'égout sanitaire, d'égout pluvial, d'aqueduc, les entrées de service, les postes de pompages, les travaux préparatifs pour l'implantation des lampadaires d'éclairage, soit le civil (tranchées et conduites) et les bases de lampadaires, tous les travaux relatifs à la construction des rues, tels que travaux d'excavation, de mise en forme des rues, la sous-fondation, la fondation granulaire et le gravelage des rues et des virées en bout de rue, le nivelage de tout terrain voué à un « parc », sont également inclus;
- 6° « **Travaux de phase 2** » : Ces travaux comprennent notamment les travaux de pavage et la construction de bordures de béton, de mesures d'atténuation de la vitesse, l'aménagement paysager des bassins de rétentions, l'aménagement des parcs, des sentiers piétonniers ou multifonctionnels (pavage, plantation, ensemencement), les pistes cyclable, les clôtures, les terre-pleins.

2. APPLICATION

Le présent règlement s'applique sur tout le territoire de la municipalité.

La Ville assume la planification et le développement de son territoire et apprécie l'opportunité de conclure une entente, en vertu du présent règlement, portant sur la réalisation de travaux municipaux. À cet effet, le conseil municipal exerce un pouvoir discrétionnaire de décider de l'opportunité de conclure une entente relative aux travaux municipaux selon ce qu'il considère approprié dans l'intérêt public.

Le présent règlement s'applique à la conclusion d'une entente lorsque le conseil municipal est d'avis de permettre la réalisation de travaux municipaux. L'entente doit porter sur la réalisation de travaux municipaux et peut porter sur des infrastructures et des équipements, peu importe où ils se trouvent, qui sont destinés à desservir non seulement les immeubles visés par le permis mais également d'autres immeubles sur le territoire de la Ville.

3. DEMANDES ASSUJETTIES

Est assujettie à la conclusion d'une entente :

- 1° Toute demande de permis de lotissement dans laquelle au moins un des terrains visés n'est pas adjacent à une rue publique;
- 2° Toute demande d'extension des infrastructures pour un nouveau développement.

4. TRAVAUX ASSUJETTIS

Tous les travaux municipaux sont assujettis à la conclusion d'une entente.

5. PRISE EN CHARGE DES TRAVAUX

Aux fins de la réalisation des travaux municipaux, le requérant doit compléter une demande écrite selon le modèle se trouvant à l'annexe I du présent règlement.

La demande doit être accompagnée d'une somme de 4 000 \$ destinée à couvrir les frais pour l'ouverture et l'étude du dossier. Cette somme n'est pas remboursable.

Lorsque le requérant est propriétaire des lots visés par la demande de lotissement ou d'extension des infrastructures, les travaux municipaux sont à la charge du requérant.

Nonobstant ce qui précède, tous les travaux de construction ou de mise à niveau du réseau d'aqueduc, du réseau d'égout sanitaire et du réseau d'égout pluvial nécessaires et indispensables à la desserte de l'ensemble du projet sont à la charge du titulaire. La Ville peut également exiger du requérant le paiement d'une contribution destinée à financer tout ou partie d'une dépense liée à l'ajout, l'agrandissement ou la modification d'infrastructures ou d'équipements municipaux requis pour assurer la prestation accrue de services municipaux découlant de l'intervention visée par la demande.

Lorsque le requérant n'est pas propriétaire de l'ensemble des lots visés par la demande de lotissement ou d'extension des infrastructures et qu'il n'a pas contrevenu à l'article 11 du présent règlement, la Ville peut accepter de prendre en charge les travaux, et de les financer par l'adoption d'un règlement d'emprunt.

Le promoteur s'engage également à acquérir les immeubles ou les servitudes requises pour la réalisation des travaux s'ils ne sont pas sur son terrain et il doit s'engager à les céder gratuitement à la Ville en même temps que la ou les rue(s).

Dans tous les cas, les travaux, ententes, servitudes, nécessaires à la mise en place des travaux d'utilité publique, sont de la responsabilité et la charge du requérant.

5.1 SURVEILLANCE DES TRAVAUX

La Ville conserve le contrôle exclusif de la surveillance des travaux municipaux, du contrôle qualitatif des matériaux et/ou de la surveillance environnementale, et ce, aux frais du requérant.

Les travaux municipaux assumés par le requérant doivent être réalisés en conformité avec les indications spécifiques des plans et devis préparés par l'ingénieur concepteur et les directives de changement émanant de l'ingénieur chargé de la surveillance des travaux municipaux, approuvées par le directeur des travaux publics et des services techniques de la Ville.

La Ville devra, pour les travaux de phases I et II, recevoir, de l'ingénieur chargé de la surveillance des travaux municipaux, un certificat de réception provisoire des travaux et un certificat de réception définitive des travaux (comprenant une liste non-exhaustive des ouvrages) confirmant la conformité des travaux réalisés en relation avec les éléments mentionnés au paragraphe précédent et les normes municipales pour le transfert définitif des titres de propriété des rues au bénéfice de la Ville.

L'ingénieur chargé de la surveillance des travaux municipaux devra remettre au directeur des travaux publics et des services techniques, une copie de l'attestation de conformité des travaux municipaux assujettis à l'article 32 de la Loi sur la qualité de l'environnement exigée par le Ministère du développement durable, de l'environnement et de la lutte contre les changements climatiques.

6. PARTICIPATION FINANCIÈRE

Lorsque les travaux sont à la charge du requérant, sa participation financière est établie à cent pour cent (100 %) du coût de la réalisation des travaux municipaux requis pour desservir les terrains montrés aux plans annexés à l'entente.

Cependant, le conseil pourra, à sa discrétion et dans une proportion qu'il détermine, participer au financement d'une partie des travaux municipaux au moyen d'une taxe spéciale au secteur, aux propriétés riveraines ou à l'ensemble des immeubles imposables de la municipalité, entre autre dans les cas suivants :

- 1° Lorsque la Ville oblige le requérant à prévoir la construction d'une rue collectrice ou d'une artère dans son plan de lotissement ou son projet de développement;
- 2° Lorsque le requérant doit effectuer le drainage d'un cours d'eau municipal;
- 3° Lorsque les travaux d'utilité publique doivent être enfouis;
- 4° Lorsque les travaux municipaux longent un parc public ou une propriété de la Ville;
- 5° Lorsque la Ville exige une conduite d'aqueduc, d'égout pluvial ou d'égout sanitaire d'un diamètre supérieur à ce qui est requis pour le projet.

7. SIGNATURE DE L'ENTENTE

La signature de toute entente doit avoir été préalablement approuvée par résolution du conseil.

Avant que le conseil n'approuve l'entente, toutes les conditions suivantes doivent être remplies :

- 1° La demande est conforme aux lois, règlements, politiques et normes de la Ville de Carignan, de la province de Québec et du gouvernement du Canada;
- 2° Toutes les taxes et redevances dues à la Ville sur les immeubles assujettis à la présente entente et appartenant au requérant ont été acquittées;
- 3° Les études préliminaires relatives à la demande tels que les relevés topographiques, études géotechniques ainsi que le plan d'ensemble des infrastructures du projet complet ainsi que tout autre document ou renseignement exigé par la Ville, lorsque nécessaire pour l'étude de la demande soumise, ont été assumées et payées par le requérant;
- 4° Les modalités de cession de terrains ou de versement des sommes dues pour fins de parc ou terrain de jeux ont été réglées conformément au règlement de lotissement en vigueur;
- 5° Le comité consultatif d'urbanisme a été consulté sur le projet de lotissement ou de développement, le cas échéant;
- 6° Les frais de 4 000 \$ ont été payés.

8. CONTENU DE L'ENTENTE

L'entente doit notamment prévoir les éléments suivants :

- 1° La désignation des parties;
- 2° La description des travaux et la désignation de la partie responsable de tout ou partie de leur réalisation;
- 3° La date à laquelle les travaux doivent être complétés, le cas échéant, par le requérant;
- 4° La détermination des coûts relatifs aux travaux à la charge du promoteur et ou titulaire du permis ou du certificat incluant les honoraires et frais pour la surveillance des travaux, l'élaboration des plans et devis et ceux reliés à la réalisation préalable d'une étude de sols lorsque requise et l'engagement du promoteur ou du titulaire du permis ou du certificat à payer la totalité de ces coûts;

- 5° La détermination des coûts relatifs aux travaux à la charge du requérant et de la Ville, le cas échéant;
- 6° La détermination des coûts relatifs aux travaux de prolongation et/ou de surdimensionnement requis par le projet de développement et la responsabilité du paiement de ces coûts, le cas échéant;
- 7° Les modalités d'aménagement de parcs, le cas échéant;
- 8° La pénalité recouvrable du requérant en cas de retard à exécuter les travaux qui lui incombent;
- 9° Les garanties financières exigées du titulaire du permis ou du certificat;
- 10° Le nom des professionnels choisis par les parties, dont les services seront retenus par le requérant dans la réalisation de l'une ou l'autre des étapes prévues ou nécessaires à l'exécution de l'entente;
- 11° Les numéros de lots visés par la demande, accompagnés, en annexe à l'entente, d'un plan de lotissement du projet conforme au plan d'ensemble approuvé et au règlement de lotissement en vigueur;
- 12° Le type de réseau requis pour les travaux d'utilité publique (aérien, souterrain) et leur localisation (front ou arrière lot) ainsi qu'un concept de base des installations;
- 13° Un engagement de la part du requérant à donner des informations relatives au projet justes et validées par la municipalité;
- 14° Si des servitudes sont nécessaires, une identification de celles-ci et l'engagement des propriétaires concernés à les consentir.

9. CALENDRIER

Le requérant qui a à sa charge des travaux municipaux devra fournir un calendrier détaillé de réalisation des travaux qu'il doit effectuer. Ce calendrier doit indiquer les différentes étapes du projet et plus particulièrement les étapes suivantes :

- a) Dépôt du plan d'ensemble;
- b) Dépôt des plans et devis;
- c) Demande d'approbation du Ministère de l'Environnement;
- d) Les demandes faites à chacun des services d'utilité publique;
- e) Début des travaux;
- f) Date de chacune des étapes des travaux municipaux établies dans un ordre chronologique;

- g) Si l'intention du requérant est de diviser en plus d'une phase les travaux municipaux, indiquer les dates et l'échelonnement des différentes phases jusqu'à la réalisation complète;
- h) Si l'intention du requérant est de développer en plusieurs phases de développement, déterminer le nombre de phase et leur date de développement, le tout doit être approuvé par la Ville.

10. GARANTIES

Afin de garantir la bonne exécution de toutes et chacune de ses obligations, le requérant doit fournir à la Ville, lors de la signature de l'entente, les garanties suivantes :

- 1° Une lettre de garantie bancaire irrévocable couvrant le coût total des travaux, émise par une institution financière dûment autorisée à ce faire dans la province de Québec, payable à l'ordre de la Ville de Carignan et encaissable suite à la signification d'un avis par la Ville à l'institution financière d'un cas de défaut du requérant. Cette lettre de garantie pourra être libérée proportionnellement à l'avancement des travaux de pavage, tel qu'attesté par l'ingénieur du projet;

Malgré ce qui précède, 10 % de ladite garantie ne sera libéré qu'au moment de la cession des infrastructures et des équipements municipaux à la Ville soit après l'acceptation définitive des travaux par l'ingénieur mandaté par la Ville. La Ville ne paie aucun intérêt sur la somme déposée en garantie;

- 2° Un cautionnement d'exécution ainsi qu'un cautionnement garantissant le parfait paiement de la main d'œuvre, des fournisseurs de matériaux et de leurs sous-traitants, tous deux (2) émis par une institution dûment autorisée à se porter caution dans la province de Québec;
- 3° Un dépôt pour services professionnels;
- 4° Un dépôt pour dépense et frais du projet.

11. CESSION

Lorsque la Ville accepte, suite à la demande du requérant, d'autoriser la réalisation de travaux municipaux, le requérant doit s'engager à céder à la Ville, avec garantie légale et libre de toutes taxes et hypothèques, sur simple demande de cette dernière et pour la somme de un dollar (1 \$), les rues, emprises publiques, parcs et passages piétonniers visés par les travaux municipaux. Cette cession est effectuée aux frais du requérant devant un notaire désigné par les parties. Lorsque la Ville est maître d'œuvre des travaux cette cession doit se faire avant le début des travaux.

12. VENTE DE TERRAIN

Lors du dépôt de son plan de lotissement, le requérant doit s'engager par écrit à ne procéder à la vente d'aucun terrain visé par le plan tant que celui-ci n'aura pas été approuvé par le conseil municipal, que l'entente visée, par les présentes, ait été signée et que le terrain visé, par le projet, ait été préparé de façon à recevoir les services d'utilité publique.

13. DÉBUT DES TRAVAUX

La Direction générale donnera l'autorisation au requérant de débiter les travaux, lorsque toutes les conditions et obligations requises auront été comblées.

14. DÉLIVRANCE DES PERMIS DE CONSTRUCTION

Aucun permis de construction ne peut être délivré pour un terrain visé, par une entente, faite en vertu du présent règlement avant que la phase I des travaux n'ait reçu l'approbation provisoire de la firme d'ingénieurs-conseils chargée de la surveillance de travaux et que telle acceptation ait été reçue par la Ville.

15. APPLICATION DU RÈGLEMENT

Le conseil désigne de façon générale le directeur général, le greffier, le directeur des travaux publics et des services techniques ainsi que le chef de division urbanisme à titre de personnes chargées de l'application du présent règlement.

Ces personnes peuvent entreprendre des poursuites pénales contre tout requérant qui contrevient aux dispositions du présent règlement et délivrer tout constat d'infraction nécessaire à cette fin.

16. DISPOSITIONS PÉNALES

Quiconque contrevient aux dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible d'une amende de 1 000 \$ pour une première infraction, si le contrevenant est une personne physique, et de 2 000 \$ pour une première infraction, si le contrevenant est une personne morale.

Dans le cas d'une récidive, le contrevenant est passible d'une amende de 2 000 \$, s'il est une personne physique, et d'une amende de 4 000 \$, s'il est une personne morale.

Si une infraction dure plus d'un jour, l'infraction commise à chaque jour constitue une infraction distincte et les pénalités édictées pour chacune des infractions peuvent être imposées distinctement pour chaque jour.

17. REMPLACEMENT DU RÈGLEMENT NO 368

Le présent règlement remplace le règlement no 368 intitulé « Règlement concernant les ententes relatives aux travaux municipaux et remplaçant le règlement no 224 ».

18. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Patrick Marquès
Maire

Rémi Raymond
Greffier

Certificat d'approbation

<i>Avis de motion et présentation du projet de règlement :</i>	<i>4 avril 2018</i>
<i>Adoption du projet de règlement :</i>	<i>2 mai 2018</i>
<i>Avis public de consultation :</i>	<i>9 mai 2018</i>
<i>Consultation publique :</i>	<i>6 juin 2018</i>
<i>Adoption du règlement :</i>	<i>6 juin 2018</i>
<i>Approbation M.R.C. :</i>	<i>4 octobre 2018</i>
<i>Publication et entrée en vigueur :</i>	<i>15 octobre 2018</i>

Patrick Marquès
Maire

Rémi Raymond
Greffier

ANNEXE I

FORMULAIRE DE DEMANDE POUR LA RÉALISATION
DE TRAVAUX MUNICIPAUX

Le REQUÉRANT demande, par la présente, à la Ville de Carignan l'exécution de travaux municipaux, tels que définis au règlement numéro 497-A de la Ville intitulé « Règlement concernant les ententes relatives aux travaux municipaux et remplaçant le règlement no 368 ».

Nom du projet : _____

Identification du requérant :

Nom :	_____
Adresse :	_____
Téléphone :	_____ Cellulaire : _____
Courriel :	_____

Lot(s) visé(s) actuel :	_____
Lot(s) projeté(s) de(s) rue(s) :	_____
Nombre de lots desservis par le projet :	_____
Numéro de référence de plan(s) : (à joindre au présent formulaire)	_____
Type(s) d'habitation(s) visée(s) :	_____
Nombre de rues visées existante(s) :	_____
Nombre de nouvelle(s) rue(s) :	_____
Valeur moyenne des résidences projetées :	_____

Le REQUÉRANT est propriétaire de _____ % des lots visés.

Si la demande est acceptée par la Ville de Carignan, le REQUÉRANT désire choisir le mode de fonctionnement suivant :

- ☐ la prise en charge des travaux par le requérant;
- ☐ la prise en charge des travaux par la Ville.

Arpenteur-géomètre retenu pour le projet :	_____
Téléphone :	_____
Ingénieur retenu pour le projet :	_____
Téléphone :	_____
Urbaniste retenu pour le projet :	_____
Téléphone :	_____
Notaire retenu pour le projet :	_____
Téléphone :	_____

Le REQUÉRANT s'engage, également, à céder à la Ville, à ces frais, sur simple demande de cette dernière, avec garantie légale et libres de toutes taxes et hypothèques et pour la somme de un dollars (1,00 \$), les rues, emprises publiques, parcs et passages piétonniers visés par les travaux municipaux.

Le REQUÉRANT joint, à la présente, pour l'ouverture et l'étude du dossier, la somme de quatre mille dollars (4 000 \$).

Le REQUÉRANT s'engage à transmettre à la Ville tous documents et échanges soumis dans le cadre de la demande de CA, le cas échéant.

Signé à _____, ce _____^e du mois de _____ 20 ____

Signature du requérant : _____