

Châteauguay



***RÈGLEMENT RELATIF AUX ENTENTES RELATIVES A DES
TRAVAUX MUNICIPAUX***

NUMERO Z-3900

4 JUIN 2012

PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE BEAUHARNOIS
VILLE DE CHÂTEAUGUAY

RÈGLEMENT NUMÉRO Z-3900 sur les ententes
relatives à des travaux municipaux.

VU l'avis de motion portant le numéro 2008-1008 donné aux fins des
présentes par monsieur Richard Motard lors de la séance ordinaire du 7 octobre 2008 ;

VU le projet de règlement numéro P-243 adopté à la séance du 7 octobre
2008.

CONSIDÉRANT les articles 145.21 et suivants de la *Loi sur
l'aménagement et l'urbanisme* permettent aux villes d'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 promoteur et la Ville 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;

CONSIDÉRANT 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;

LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - 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:

a) Coût total des travaux municipaux

Représente le coût des travaux municipaux ainsi que les sommes
suivantes :

- i. Les frais d'ingénieur ;
- ii. Les frais relatifs à la préparation des plans et devis ;
- iii. Les frais relatifs à la surveillance des travaux ;
- iv. Les frais relatifs à l'arpentage, le piquetage et les relevés topographiques ;
- v. Les frais relatifs à l'inspection des matériaux, incluant les études de laboratoire et de sol ;
- vi. Les frais reliés à toute étude environnementale ;
- vii. Les frais reliés à la décontamination ;
- viii. Les frais légaux (avocats et frais professionnels engagés par le promoteur ainsi que par la Ville), ainsi que les avis techniques, et les frais de notaire relatifs au transfert des infrastructures et équipements municipaux ;
- ix. Toutes les taxes, incluant les taxes provinciale et fédérale ;
- x. Toute dépense non prévue et nécessaire à la conception et à la réalisation des travaux municipaux.

b) Date d'acceptation provisoire des travaux

Date à laquelle l'ingénieur remet à la Ville sa recommandation d'acceptation provisoire des travaux.

c) Date d'acceptation finale des travaux

Date à laquelle le Conseil municipal accepte par résolution les travaux suivant la réception de la recommandation de l'ingénieur suivant la période de garantie.

d) Entente

Entente relative à des travaux municipaux conclue en vertu du présent règlement.

e) Ingénieur

Membre en règle de l'Ordre des ingénieurs du Québec ou toute firme d'ingénieurs conseils reconnue parmi la liste fournie par la Ville.

f) Immeuble

Fonds de terre, bâti ou non, constitué d'un ou plusieurs lots contigus appartenant au même propriétaire.

g) Période de garantie

Période d'une durée de douze (12) mois suivant l'acceptation des travaux. Toutefois, si l'acceptation provisoire a lieu entre le 1^{er} décembre et le 31 mai, la période de garantie est prolongée jusqu'au 30 juin de l'année suivant l'accomplissement de la période de douze (12) mois.

h) Ville

La Ville de Châteauguay.

i) Surdimensionnement

Signifie tous travaux d'une dimension ou d'un gabarit excédant celui des infrastructures ou équipements standards. Est considéré comme étant du surdimensionnement :

- a. Pour l'égout sanitaire, tout conduit excédent 15'' (375 mmØ) et bénéficiant à d'autres immeubles que ceux du promoteur ;
- b. Pour l'égout pluvial, tout conduit excédent 24'' (600 mmØ) et bénéficiant à d'autres immeubles que ceux du promoteur ;
- c. Pour la tranchée drainante, toute tranchée excédent 12'' (300 mmØ) et bénéficiant à d'autres immeubles que ceux du promoteur ;
- d. Pour l'aqueduc, toute conduite excédent 6'' (150 mmØ) ou 8'' (200 mmØ) dans le cas d'un boulevard bénéficiant à d'autres immeubles que ceux du promoteur ;
- e. L'excédent entre la bordure (200 mm) et le trottoir ;
- f. Pour la structure de rue, l'excédent de 9 m de largeur.

j) Promoteur

Désigne, selon le contexte, toute personne qui demande à la Ville un permis de construction ou de lotissement dont la délivrance est assujettie à la conclusion d'une entente à des travaux municipaux ou toute personne qui a conclu avec la Ville une entente relative à des travaux municipaux en vertu du présent règlement.

k) Travaux municipaux

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

- i. 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 ;
- ii. Tous les travaux de construction de conduites d'aqueduc ou 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, dans être limitatif ;
- iii. 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 ;
- iv. 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

Sujet à l'article 11, est assujettie à la conclusion d'une entente relative aux travaux municipaux entre le promoteur et la Ville, la délivrance d'un permis de construction ou de lotissement, suivant les *Règlements de construction, de lotissement et/ou de permis et certificats* en vigueur en la Ville pour l'une ou l'autre des catégories de terrains ou de constructions suivantes :

- a) Tout terrain qui requiert l'émission d'un permis de lotissement suivant le *Règlement de lotissement* en vigueur en 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 l'émission d'un permis de lotissement suivant le *Règlement de lotissement* en vigueur en 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 l'émission d'un permis de construction suivant le *Règlement de construction* en vigueur en la Ville lorsque le terrain sur lequel la construction est projetée n'est pas adjacent à une rue publique ;
- d) Toute construction qui requiert l'émission d'un permis de construction suivant le *Règlement de construction* en vigueur en 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 l'émission d'un certificat d'autorisation suivant le *Règlement relatif aux permis et certificats* en vigueur en 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 - Conditions préalables à l'entente

Préalablement à la signature de l'entente, le promoteur devra soumettre à la Ville :

- a) Une copie signée de l'entente qui le lie avec l'ingénieur retenu pour réaliser les plans et devis ainsi que le mandatant pour la surveillance des travaux à temps complet. Cette entente doit notamment prévoir toutes et chacune des obligations exigées par la Ville ;
- b) La soumission de l'entrepreneur adjudicataire du contrat pour la réalisation des travaux prévus à l'entente et dont les prix sont garantis jusqu'à complète exécution des travaux reliés à l'entente ;

- c) Une copie signée de l'entente qui le lie avec l'entrepreneur retenu pour réaliser les travaux municipaux ;
- d) La liste des sous-traitants de l'entrepreneur ;
- e) Une copie de la licence de l'entrepreneur général mandaté pour réaliser les travaux de même que celle des sous-traitants, le cas échéant ;
- f) Une copie de la police d'assurance responsabilité civile de l'entrepreneur au montant minimum de deux millions de dollars (2 000 000,00 \$) émise en faveur de l'entrepreneur choisi par le promoteur. Cette police d'assurance doit être maintenue en vigueur pour toute la durée des travaux. Le promoteur doit prendre toutes les mesures nécessaires à cette fin et en est responsable ;
- g) Un plan indiquant ses intentions de développement sur l'ensemble du ou des immeubles lui appartenant et pour lequel ou lesquels le promoteur demande un permis, avec le type de construction et l'usage projeté, le nombre d'unités de construction projetées et la valeur totale de celles-ci ;
- h) Le cas échéant, un projet de plan de lotissement conforme à la réglementation municipale montrant, entre autres, dans l'axe central de la ou des rues projetées le nombre de mètres linéaires des rues à construire.

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

Le promoteur devra fournir un échéancier détaillé de réalisation des travaux municipaux qu'il entend effectuer. Cet échéancier doit indiquer les différentes étapes du projet et plus particulièrement, les étapes suivantes :

- a) Toutes approbations ministérielles, s'il y a lieu ;
- b) Date de début des travaux municipaux ;
- c) Dates de chacune des étapes des travaux municipaux établies dans un ordre chronologique ;
- d) Date à laquelle les travaux municipaux doivent être complétés.

ARTICLE 6 - Contenu de l'entente

L'entente devra porter sur la réalisation de travaux municipaux.

L'entente pourra également porter sur des infrastructures et 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.

L'entente doit notamment prévoir les éléments suivants :

La désignation des parties ;

- a) La description des travaux municipaux et la désignation de la partie responsable de tout ou partie de leur réalisation ;
- b) La date à laquelle les travaux municipaux doivent être complétés par le promoteur du permis ;
- c) La détermination des coûts relatifs aux travaux municipaux à la charge du promoteur du permis ;
- d) La pénalité recouvrable du promoteur du permis en cas de retard à exécuter les travaux municipaux qui les incombent ;
- e) Les garanties financières exigées du promoteur du permis

Amendé par le règlement Z-3901 (2012.06.04) article 6 au complet

ARTICLE 7 - Entente

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 relative aux travaux municipaux visant à desservir un ou plusieurs immeubles et/ou constructions.

Une entente est requise et les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent dans les cas où la Ville décide de confier au promoteur la réalisation en tout ou en partie des travaux municipaux.

ARTICLE 8 - Début des travaux

Les travaux ne peuvent débuter avant la signature de l'entente et la remise de :

- a) Toutes les approbations requises du ministère de l'Environnement, conformément à la *Loi sur la qualité de l'environnement* (L.R.Q., c. Q-2) et par toute autre loi, règlement ou directive ;
- b) Toutes les garanties prévues à la présente entente ;
- c) Toute autre obligation prévue à la présente entente et devant être exécutée avant le début des travaux ;
- d) Copies des avis d'ouverture de chantier émis par la *Commission de la Santé et de la Sécurité du travail* (C.S.S.T).

ARTICLE 9 - Surdimensionnement

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

ARTICLE 10 - Partage financier

Les frais de réalisation des travaux municipaux, excluant les travaux de surdimensionnement, visés par l'entente sont à la charge du promoteur et couvrent tous les coûts engendrés pour la réalisation des travaux.

ARTICLE 11 - Coûts à la charge des bénéficiaires

Toutefois, advenant le cas où les travaux municipaux faisant l'objet de l'entente bénéficient à d'autres personnes que le promoteur, le coût de ces des travaux municipaux sera assumé par la Ville selon une proportion du coût total des travaux municipaux équivalente au frontage total du ou des immeubles des ces bénéficiaires en rapport au frontage total de l'ensemble des immeubles bénéficiant des travaux municipaux, incluant celui ou ceux du promoteur.

Bénéficiaire

Toute personne, autre que le promoteur, dont un ou plusieurs immeubles bénéficient de l'ensemble ou d'une partie des travaux faisant l'objet de ladite entente conclue en vertu des dispositions du présent règlement.

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 aux immeubles dont elle est propriétaire.

Toutefois, dans le cas des lots non rectangulaires, et ayant front sur une seule rue, l'étendue en front ne peut être supérieure à la superficie de l'immeuble divisée par 100, ni être inférieure à la superficie de l'immeuble divisé par 150, et dans le cas de lots ayant front sur deux rues (lots de cons), peu importe leur forme, le frontage est établi en divisant leur superficie par 100.

Pour les besoins du calcul prévu au quatrième paragraphe du présent article, les mesures métriques doivent être converties en pied.

Amendé par le règlement Z-3901 (2012.06.04) Article 11 au complet

ARTICLE 12 - Financement des travaux à la charge de la Ville

Les règles prévues par la *Loi sur les travaux municipaux* (L.R.Q., c. T-14) s'appliquent relativement au mode de financement des travaux municipaux dont les coûts sont à la charge de la Ville.

Amendé par le règlement Z-3901 (2012.06.04) au complet

ARTICLE 13 - Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

La mairesse,

Le greffier,

NATHALIE SIMON

PIERRE TAPP