



VILLE DE SAINTE-ANNE-DE-BELLEVUE

PROVINCE DE QUÉBEC

RÈGLEMENT NUMÉRO 781

**RÈGLEMENT SUR LES ENTENTES
RELATIVES AUX TRAVAUX MUNICIPAUX**

- ATTENDU QUE le Conseil municipal veut favoriser le développement harmonieux de son territoire et estime qu'il est dans l'intérêt général de ses citoyens que les coûts reliés à l'implantation des infrastructures et équipements municipaux soient à la charge des promoteurs;
- ATTENDU QUE le Conseil municipal désire assujettir la délivrance d'un permis de construction ou de lotissement à la conclusion d'une entente entre le requérant et la Ville 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, le cas échéant ;
- ATTENDU QU' il y a lieu d'abroger le règlement numéro 741 afin d'adopter un nouveau règlement de façon à l'adapter aux réalités contemporaines;
- ATTENDU les articles 145.21 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1);
- ATTENDU QUE le présent règlement sera soumis à la procédure de consultation prévue aux articles 123 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;
- ATTENDU QU' un avis de motion a été préalablement donné par le maire lors de la séance ordinaire du 13 octobre 2015, conformément à l'article 356 de la *Loi sur les cités et villes*;

EN CONSÉQUENCE :

Il est proposé par Ryan Young
Appuyé par Dana Chevalier

D'adopter le règlement numéro 781. Ce dernier statue et ordonne :

Table des matières

Chapitre I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1	Objet
Article 2	Terminologie
Article 3	Zone assujettie
Article 4	Condition de délivrance de permis
Article 5	Catégorie de constructions, de terrains ou de travaux
Article 6	Portée de l'entente
Article 7	Approbations préalables et début des travaux

Chapitre II PRÉSENTATION D'UNE DEMANDE

Article 8	Présentation d'une demande
Article 9	Projet de développement en plusieurs phases
Article 10	Approbation de principe
Article 11	Préalable à l'obtention d'une approbation de principe
Article 12	Préparation des plans et devis
Article 13	Réception des plans et devis finaux
Article 14	Attestation municipale

Chapitre III LES MODALITÉS DE PARTAGE DES COÛTS

Article 15	Coûts assumés par le requérant
Article 16	Coûts assumés par la Ville
Article 17	Travaux profitant aux immeubles des bénéficiaires
Article 18	Contribution pour fins de parcs

Chapitre IV PRÉPARATION D'UNE ENTENTE ET DÉPÔT DES GARANTIES

Article 19	Projet d'entente
Article 20	Contenu de l'entente
Article 21	Dépôt des documents pour la signature de l'entente
Article 22	Discretion du conseil municipal

Chapitre V DISPOSITIONS FINALES

Article 23	Abrogation
Article 24	Entrée en vigueur

CHAPITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1 Objet

Le présent règlement a pour but 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 un requérant et la Ville 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.

Article 2 Terminologie

Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par les mots :

« bénéficiaire » : signifie toute personne, autre que le requérant du permis identifiée à l'annexe à l'entente préparée à cet effet, qui bénéficie de l'ensemble ou de partie des travaux faisant l'objet de ladite entente conclue en vertu des dispositions du présent règlement.

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

« projet de développement » signifie la réalisation de nouvelles constructions résidentielles, commerciales ou industrielles sur des terrains faisant l'objet d'une demande de permis de lotissement ou de construction, le cas échéant.

« requérant » : signifie toute personne physique ou morale qui présente à la municipalité une demande de permis visée par le présent règlement.

« surdimensionnement » : ouvrages de surdimensionnement exigés par la Ville aux travaux d'infrastructures sur site ou hors site en vue d'assurer la desserte éventuelle d'autres secteurs.

« titulaire » : désigne toute personne physique ou morale qui a conclu avec la municipalité une entente relative à des travaux municipaux en vertu du présent règlement.

« travaux municipaux » : signifie tous travaux municipaux de niveau I, II, III et travaux spéciaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux destinés à devenir publics.

« travaux municipaux de niveau I » : comprend les réseaux d'aqueduc, d'égout sanitaire et pluvial, les branchements de services et les accès, incluant les ponceaux ainsi que tous les équipements connexes requis, la fondation de rue, le drainage et l'enfouissement des réseaux câblés de distribution d'électricité et de télécommunication.

« travaux municipaux de niveau II » : comprend la couche de pavage unique ou de base, les trottoirs ou bordures, les sentiers récréatifs, les pistes cyclables, les parcs et terrains de jeux, les espaces verts, les traverses pour piétons, les clôtures, la signalisation, le mobilier urbain, le système d'éclairage et les ouvrages visant à limiter le bruit.

« travaux municipaux de niveau III » : comprend la couche d'usure.

« travaux spéciaux » : travaux d'aménagement ou de construction d'un équipement d'intérêt collectif qui sont justifiés par l'ampleur d'un projet et qui sont appelés à le desservir ainsi que la collectivité générale. Ils incluent notamment l'aménagement d'aire de stationnement, d'un centre récréatif ou communautaire, d'un lac artificiel de retenue des eaux ou d'un bureau d'information touristique.

« Ville » : la Ville de Sainte-Anne-de-Bellevue.

Article 3 **Zone assujettie**

Le présent règlement s'applique à toutes les zones situées dans le territoire de la Ville.

Article 4 **Condition de délivrance de permis**

Aucun permis de lotissement, aucun permis de construction, ni aucun certificat d'autorisation pour la construction d'un bâtiment ou d'un ouvrage ne peut être délivré à l'égard d'un projet comportant des travaux municipaux à moins que le requérant n'ait conclu préalablement avec la Ville l'entente visée au présent règlement.

Article 5 **Catégorie de constructions, de terrains ou de travaux**

Le présent règlement s'applique à toute catégorie de constructions, d'usages, de terrains ou de travaux, à l'égard de laquelle la délivrance d'un permis de construction ou de lotissement ou d'un certificat d'autorisation ou d'occupation est requise en vertu de la réglementation municipale en vigueur.

Article 6 **Portée de l'entente**

L'entente prévue au présent règlement peut porter sur tous les travaux municipaux, peu importe où ils se trouvent, qui sont destinés à desservir non seulement des immeubles visés par le permis ou le certificat mais également d'autres immeubles sur le territoire de la municipalité.

Article 7 **Approbations préalables et début des travaux**

Les travaux municipaux ne peuvent débuter avant que l'entente liant les parties ne soit signée par chacune d'elles. Une approbation de principe donnée par résolution du conseil municipal ne constitue pas une permission d'exécuter des travaux municipaux.

Lorsqu'un règlement d'emprunt est effectué, l'exécution de l'entente est conditionnelle à l'approbation de ce règlement, de sorte que les travaux ne peuvent débuter avant l'obtention des approbations requises.

La Ville n'assume pas de responsabilité en raison de la non-approbation d'un règlement d'emprunt qui l'amène à suspendre ou ne pas donner suite à une requête qu'elle aurait acceptée, qu'une entente ait été conclue ou non.

CHAPITRE II PRÉSENTATION D'UNE DEMANDE

Article 8 Présentation d'une demande

Tout requérant désirant obtenir de la Ville l'autorisation de réaliser des travaux municipaux doit en faire la demande en fournissant au greffier les documents suivants :

- 1o Une somme prévue au *Règlement sur les tarifs* en vigueur pour couvrir les honoraires et les dépenses de l'administration municipale pour la validation et l'approbation des documents relatifs à la présente demande;

Si les coûts devaient excéder la somme prévue, le requérant en serait informé avant qu'ils ne soient engendrés et celui-ci devrait remettre à la Ville la somme manquante immédiatement. Si le coût devait être inférieur à la somme prévue, la somme excédentaire serait créditée lors de la préparation des plans et devis. Si le requérant décidait d'abandonner son projet avant que la totalité de cette somme ait été dépensée, la Ville lui remettrait le solde de la somme non utilisée pour la préparation de l'estimation préliminaire.

- 2o Un document démontrant que le requérant est habile à agir aux présentes :
 - i. Si le requérant n'est pas propriétaire de l'immeuble affecté par les travaux, un document signé par le propriétaire et établissant clairement que le propriétaire autorise le requérant à présenter la demande;
 - ii. Si le requérant est propriétaire de l'immeuble mais qu'il n'apparaît pas comme tel dans les dossiers de la Ville, les titres de propriété de tout immeuble affecté par les travaux;
 - iii. Si différent du requérant, le nom et les coordonnées de la personne ressource, avec laquelle la Ville transigera dans le cadre du projet;
 - iv. S'il s'agit d'une personne morale, une résolution dûment adoptée par son conseil d'administration l'autorisant à déposer une telle demande auprès de la Ville.
- 3o Une description des travaux projetés et trois (3) copies du plan image de l'aménagement de l'ensemble du projet de développement;
- 4o Trois (3) copies d'un plan de cadastre préparé par un arpenteur-géomètre du projet de lotissement sur lequel apparaissent notamment :
 - i. les lots et les rues projetées ainsi que leur superficie;
 - ii. les parcs, les pistes récréatives, les espaces verts et espaces naturels destinés à être cédés à la Ville;
 - iii. les limites des terrains boisés et des zones tampons;
 - iv. les limites des phases de développement, s'il y a lieu.

- 5o Le calendrier général proposé pour la réalisation du projet, incluant le phasage prévu par le requérant;
- 6o Trois (3) copies de tout autre document requis par la Ville ou par une agence gouvernementale;
- 7o Le nom de la firme d'ingénieur-conseil retenue pour la préparation des études préliminaires, des plans et devis et de l'estimation détaillée des coûts pour la réalisation des travaux municipaux (sujet à approbation par l'ingénieur municipal);
- 8o Le nom des professionnels mandatés pour effectuer la cession d'un terrain pour une contribution à des fins de parc, s'il y a lieu;

Tous les documents soumis à l'appui d'une demande doivent être fournis également en format informatique et tous les plans doivent être géoréférencés.

Article 9 Projet de développement en plusieurs phases

Le requérant peut, s'il le désire, réaliser l'ensemble de son projet en une ou plusieurs phases. Dans ce cas, il doit présenter un plan montrant les limites des phases des travaux pour approbation par la Ville. Après approbation, les sommes à verser et les garanties sont calculées pour chaque phase du projet, chaque phase devant faire l'objet d'une entente distincte.

Article 10 Approbation de principe

À la suite de la réception de tous les documents requis pour le dépôt d'une demande, et sur recommandation de l'ingénieur municipal et du conseiller en urbanisme, le greffier transmet aux membres du conseil municipal tous les documents afférents afin que ces derniers rendent une décision sur l'opportunité du projet de développement proposé par le requérant et, le cas échéant, qu'ils statuent sur la contribution à des fins de parcs.

Article 11 Préalable à l'obtention d'une approbation de principe

Lorsque les travaux projetés sont dans une zone soumise à un règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE) ou un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) en vigueur, une recommandation du comité consultatif d'urbanisme doit être obtenue avant de requérir du conseil municipal une approbation de principe.

Article 12 Préparation des plans et devis

À la suite de la réception de l'approbation de principe du conseil municipal, le cas échéant, le requérant peut faire préparer les plans et devis, les estimés, les documents d'appel d'offres ainsi que toutes les études nécessaires pour la réalisation de son projet de développement.

Article 13 Réception des plans et devis finaux

Le requérant doit ensuite remettre à l'ingénieur municipal :

- 1o les plans et devis finaux des travaux municipaux projetés préparés par la firme d'ingénieur-conseil, membre en règle de l'Ordre des ingénieurs du Québec, et conformes aux lois, règlements, normes, politiques et guides en vigueur dans la province de Québec;
- 2o trois (3) copies d'une étude de caractérisation phase I du terrain visé par la demande de permis et, si nécessaire selon les résultats de cette étude, trois (3) copies d'une étude de

caractérisation phase II et, dans le cas d'un site potentiellement contaminé, trois (3) copies de l'étude exhaustive phase III. Ces études doivent être réalisées en conformité avec le guide de caractérisation en vigueur édicté par le ministère de l'Environnement;

Lorsque les études de caractérisation révèlent la présence de contaminants dont la concentration excède les valeurs limites fixées par règlement du gouvernement pris en vertu de la *Loi sur la qualité de l'environnement* ou qui sont susceptibles de porter atteinte à la vie, à la santé, à la sécurité, au bien-être ou au confort de l'être humain, aux autres espèces vivantes ou à l'environnement en général ou encore aux biens, le requérant doit suivre les prescriptions de la section IV.2.1 de la loi mentionnée ci-dessus et de la politique de protection des sols et de réhabilitation des terrains contaminés diffusée par le ministère de l'Environnement afin de décontaminer le terrain.

- 3o Trois (3) copies d'un rapport préparé par un biologiste comprenant la délimitation et la caractérisation des formations végétales, et des milieux humides, un relevé des cours d'eau et de leur ligne des hautes eaux, un inventaire des plantes à statut précaire et un inventaire des espèces fauniques à statut précaire. Si le site ne présente aucune de ces particularités, un document préparé et signé par un biologiste doit le confirmer;
- 4o Trois (3) copies d'un rapport démontrant le concept global préconisé pour le drainage des eaux de ruissellement, incluant les ouvrages de rétention proposés, conformément au Guide de gestion durable des eaux de pluies – Guide de bonnes pratiques sur la planification territoriale et le développement durable, publié par le ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire.

Tous les documents énumérés ci-dessus doivent être fournis également en format informatique et tous les plans doivent être géoréférencés.

Article 14 Attestation municipale

Sur recommandation de l'ingénieur municipal et du conseiller en urbanisme, le greffier peut dresser un certificat attestant que la Ville ne s'objecte pas à la délivrance du permis d'exploitation pour le secteur desservi par le système d'aqueduc ou d'égout projeté, afin que le requérant puisse requérir l'autorisation du ministre de l'Environnement, conformément aux prescriptions de la *Loi sur la qualité de l'Environnement*.

CHAPITRE III LES MODALITÉS DE PARTAGE DES COÛTS

Article 15 Coûts assumés par le requérant

Le requérant du permis ou du certificat assujetti au présent règlement doit assumer 100% du coût de la réalisation des travaux municipaux, ainsi que la totalité des frais afférents à ces travaux.

En outre, le requérant doit notamment assumer 100% des frais suivants, le cas échéant :

- 1o les frais relatifs à la préparation des études et documents en rapport avec les travaux;
- 2o les frais et honoraires nécessaires à la réalisation des plans et devis;

- 3o les frais et honoraires de surveillance des travaux et du mandat d'accompagnement, s'il y a lieu;
- 4o les frais et honoraires relatifs à l'arpentage, au piquetage et aux relevés topographiques;
- 5o les frais relatifs à l'inspection des matériaux, incluant les études de laboratoire;
- 6o les frais et honoraires légaux tels que, frais de notaire, d'avocat ou autres frais professionnels;
- 7o les frais relatifs à l'obtention d'avis techniques ou d'expertise, s'il y a lieu;
- 8o les frais de forage, de caractérisation et de décontamination des sols selon les exigences du Ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques;
- 9o les frais de police d'assurance responsabilité civile, telle qu'exigée au paragraphe a) de l'article 21 du présent règlement;

Tous les frais engagés en vue de la conclusion d'une entente, sont à la charge du requérant dans tous les cas, qu'il y ait, ou non, conclusion de l'entente.

Article 16 **Coûts assumés par la Ville**

Malgré l'article 15 et conditionnellement à la disponibilité des fonds nécessaires, l'entente peut prévoir un partage de coût avec contribution partielle ou totale de la Ville pour la réalisation de travaux spéciaux ou de surdimensionnement.

Lorsqu'un projet de développement nécessite la réalisation de travaux spéciaux ou de surdimensionnement et que la Ville consent à un partage des coûts, cette dernière devient le maître d'œuvre de l'ensemble des travaux municipaux à être réalisés.

Article 17 **Travaux profitant aux immeubles des bénéficiaires**

Malgré l'article 15, advenant le cas où les travaux faisant l'objet de l'entente bénéficient à la fois au requérant et à d'autres personnes que le requérant, les règles suivantes s'appliquent :

- 1o l'entente doit contenir une annexe identifiant les immeubles bénéficiaires des travaux, assujettissant ces bénéficiaires au paiement d'une quote-part du coût des travaux, et indiquant des critères permettant de les identifier;
- 2o tous les bénéficiaires des travaux devront participer au paiement des coûts relatifs aux travaux dont ils bénéficient et identifiés à l'entente, leur quote-part étant calculée en fonction du nombre de mètres carrés de leur immeuble en rapport au nombre total de mètres carrés de l'ensemble des immeubles bénéficiant des travaux, incluant les immeubles du requérant;
- 3o tous les travaux municipaux prévus à l'entente sont visés par le présent article;
- 4o aucun permis de lotissement et aucun permis de construction ne sera accordé à l'égard d'un immeuble identifié à l'annexe à l'entente prévue au présent article, à moins que son propriétaire n'ait au préalable payé à la Ville la totalité de sa quote-part;
- 5o toute quote-part est exigible dès l'acceptation provisoire des travaux;

- 6o toute quote-part exigible impayée à l'expiration d'un délai de trente (30) jours suivant cette échéance porte intérêt au taux appliqué par la Ville sur les arrérages de taxes;
- 7o les sommes perçues par la municipalité sont remises au requérant, après déduction des frais de perception, le tout conformément à la loi.

Article 18 **Contribution pour fins de parcs**

Lorsque l'entente prévoit une contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels, elle peut identifier les immeubles visés pour être cédés en pleine propriété à la Ville et prévoir les modalités de construction de tout ouvrage requis.

CHAPITRE IV **PRÉPARATION D'UNE ENTENTE ET DÉPÔT DES GARANTIES**

Article 19 **Projet d'entente**

En attendant la délivrance du certificat d'autorisation du Ministère de l'Environnement, le cas échéant, le greffier transmet au requérant un projet d'entente pour la réalisation des travaux municipaux faisant l'objet de sa demande.

Un protocole d'entente type est présenté en annexe du présent règlement. Sous réserve des exigences prévues au présent règlement, l'entente est adaptée pour tenir compte des particularités du projet du requérant.

Article 20 **Contenu de l'entente**

L'entente contient notamment les éléments suivants:

- 1o la désignation des parties;
- 2o la description des travaux et la désignation de la partie responsable de tout ou partie de leur réalisation;
- 3o la date à laquelle les travaux doivent être complétés, le cas échéant, par le requérant du permis ou du certificat;
- 4o le nom des professionnels dont les services seront retenus par le requérant afin d'accomplir l'une ou l'autre des étapes prévues ou nécessaires à l'accomplissement de la présente entente ;
- 5o la détermination des coûts relatifs aux travaux à la charge du requérant du permis ou du certificat;
- 6o la pénalité recouvrable du requérant du permis ou du requérant du certificat en cas de retard à exécuter les travaux qui lui incombent;
- 7o les modalités de paiement, le cas échéant, par le requérant du permis ou du certificat des coûts relatifs aux travaux et l'intérêt payable sur un versement exigible;
- 8o les modalités de remise, le cas échéant, par la municipalité au requérant du permis ou du certificat de la quote-part des coûts relatifs aux travaux payable par un bénéficiaire des travaux; les modalités de remise de la quote-part doivent prévoir une date limite à laquelle la municipalité doit rembourser, le cas échéant, au requérant du permis ou du certificat une quote-part non payée;

- 9o les garanties financières exigées du requérant du permis ou du certificat ;
- 10o un engagement du requérant de fournir à la municipalité, à la fin des travaux, un certificat de l'ingénieur responsable de la surveillance des travaux attestant la conformité des travaux en regard des règlements, normes et règles de l'art applicables aux travaux faisant l'objet de l'entente ;
- 11o la cession des travaux municipaux à la Ville.

Article 21 **Dépôt des documents pour la signature de l'entente**

Préalablement à la signature de l'entente, le requérant doit fournir à la Ville les documents et garanties suivants :

- 1o une preuve d'assurance-responsabilité civile d'un montant minimal de deux (2) millions de dollars mentionnant la Ville à titre de co-assurée;
- 2o une copie du contrat signé avec l'entrepreneur;
- 3o une copie des certificats d'autorisation délivrés par le ministère de l'Environnement, s'il y a lieu;
- 4o la totalité des honoraires professionnels et des frais pour la surveillance des travaux et des inspections des matériaux, dont les études de laboratoire;
- 5o les sommes prévues à l'entente pour garantir l'exécution des travaux municipaux et le paiement de leurs coûts à l'entrepreneur retenu;
- 6o une copie de l'attestation d'immatriculation de la compagnie auprès de l'inspecteur général des institutions financières;
- 7o une garantie d'entretien conforme à l'entente pour garantir les frais d'entretien d'un ouvrage cédé à la Ville, laquelle est valable pour une période de un 1 an après la fin des travaux.

Article 22 **Discretion du conseil municipal**

Le projet d'entente doit être approuvé par résolution du conseil municipal. Cette résolution doit aussi identifier tout signataire désigné par la Ville pour signer en son nom l'entente concernée.

Le conseil municipal conserve l'entière discrétion de l'acceptation d'un projet impliquant l'ouverture de nouvelles voies de circulation privées ou publiques en fonction de la réglementation applicable. Sous réserve du contenu de l'entente, il conserve également, en tout temps, son pouvoir discrétionnaire de municipaliser ou non les travaux municipaux.

Rien au présent règlement ne doit être interprété comme diminuant ou restreignant la discrétion du conseil d'adopter des règlements ayant pour objet de décréter la réalisation de travaux de nature municipale et de pourvoir au financement de ces travaux au moyen d'emprunts effectués conformément à la loi.

CHAPITRE V **DISPOSITIONS FINALES**

Article 23 **Abrogation**

Le présent règlement abroge et remplace le Règlement numéro 741 concernant les ententes sur la réalisation de travaux municipaux

relatifs aux infrastructures dans le cadre de l'émission de permis de lotissement ou de construction.

Article 24 **Entrée en vigueur**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Me Paola Hawa
Maire

Me Catherine Adam
Greffière

PROCÉDURE SUIVIE :

- Avis de motion donné le 13 octobre 2015 (résolution numéro : 10-274-15).
- Adoption du projet de règlement le 13 octobre 2015 (résolution numéro : 10-275-15).
- Avis de l'assemblée publique de consultation affiché à l'Hôtel de Ville et publié dans le journal « Première Édition » le 17 octobre 2015.
- Consultation publique le 26 octobre 2015
- Adoption du projet final de règlement le 9 novembre 2015 (11-304-15).
- Transmission du projet à l'agglomération de Montréal pour l'analyse de conformité : non en vertu du Règlement 113.
- Avis public affiché à l'Hôtel de Ville le 10 novembre 2015
- Publication du règlement le dans le journal « Première Édition » le 14 novembre 2015