

VILLE DE RIGAUD  
MRC DE VAUDREUIL-SOULANGES  
PROVINCE DE QUÉBEC

## RÈGLEMENT NUMÉRO 350-2017

### **Règlement concernant les ententes relatives à des travaux municipaux**

ATTENDU QUE la Ville de Rigaud souhaite réviser sa réglementation concernant les travaux municipaux effectués par des promoteurs immobiliers ;

ATTENDU QUE la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q. c.A-19.1) permet à la Ville d'apporter les modifications requises ;

ATTENDU QUE l'article 356 de la *Loi sur les cités et villes*, modifié par l'adoption du projet de loi 122 prévoit désormais que l'adoption de tout règlement doit être précédée par la présentation d'un projet de règlement ;

ATTENDU QUE le projet de règlement a été adopté à la séance ordinaire du 12 juin 2017 ;

ATTENDU QU'une assemblée de consultation publique s'est tenue le 29 juin 2017, et qu'un avis public a paru à cet effet le 14 juin 2017 ;

ATTENDU QU'un avis de motion du présent règlement a été donné à la séance du 10 juillet 2017 ;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé par Archie Martin

et unanimement résolu que le règlement portant le numéro 350-2017, intitulé « Règlement concernant les ententes relatives à des travaux municipaux » soit adopté comme suit :

**BUT**

#### ARTICLE 1

Le présent règlement a pour but de permettre à la Ville d'assujettir la délivrance d'un permis de construction ou de lotissement ou de certificat d'autorisation ou d'occupation 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.

**DÉFINITIONS**

#### ARTICLE 2

Aux fins du présent règlement et de toute entente qui en découle, les expressions et les mots suivants ont le sens qui leur est donné comme suit :

***Bénéficiaire :***

Le mot « bénéficiaire » signifie toute personne, autre que le Promoteur, identifiée à l'annexe de l'entente préparée à cet effet, qui bénéficie 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 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.

***Immeuble :***

Le mot « immeuble » fait référence à toute terre ou parcelle de terre (terrain), le cas échéant, toutes constructions qui peuvent y être érigées.

***Promoteur:***

Le mot « Promoteur » désigne toute personne physique ou morale qui a conclu, avec la Ville, une entente relative à des travaux municipaux en vertu du présent règlement.

***Requérant :***

Le mot « requérant » signifie toute personne physique ou morale qui présente à la Ville une demande de permis de construction ou de lotissement visée par le présent règlement.

***Travaux municipaux :***

L'expression « travaux municipaux » signifie tous travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux destinés à devenir publics et entrant dans l'une ou l'autre des catégories suivantes :

- Tous les travaux de construction et d'aménagement d'une rue, à compter de la coupe d'arbre initiale et du déblai jusqu'au pavage et au lignage incluant les trottoirs et les bordures, à l'éclairage et à la signalisation, incluant toutes les étapes intermédiaires, incluant les travaux de drainage des 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 un milieu récepteur ;
- Tous les travaux de construction et 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, etc., de même que l'aménagement des bornes-fontaines et/ou d'ouvrages ou de dispositifs de rétention d'eau de surface ;
- Tous les travaux d'aménagement des parcs, des terrains de jeux, des équipements, des espaces naturels, des espaces verts et des pistes cyclables ainsi que tout autre ouvrage jugé pertinent.

**ARTICLE 3**

Ce règlement s'applique à tout le territoire de la Ville.

## **DOMAINE D'APPLICATION**

### ARTICLE 4

Est assujettie à la conclusion préalable d'une entente relative aux travaux municipaux entre le requérant et la Ville, la délivrance d'un permis de construction ou de lotissement tel que prévu au règlement relatif aux permis et certificats en vigueur sur le territoire de la Ville, de l'une ou l'autre des catégories de terrain, de construction ou de travaux suivants :

- a) Tous travaux municipaux ;
- b) Tous projets intégrés.

## **REQUÊTE (PROCÉDURE À SUIVRE)**

### ARTICLE 5

#### **5.1 Requête pour la conclusion d'une entente**

Tout promoteur désirant conclure une entente avec la Ville portant sur la réalisation de travaux municipaux doit présenter une requête à cet effet au conseil municipal. Celle-ci sera traitée par le Service de l'urbanisme.

#### **5.2 Contenu de la requête**

La requête doit contenir les informations suivantes :

- a) Les noms et l'adresse, l'occupation et le numéro de téléphone du promoteur ;
- b) Les numéros de cadastres des rues pour lesquelles les services sont demandés ;
- c) Une description détaillée du projet précisant, entre autres, les phases et l'échéancier de développement ;
- d) Le plan concept du projet ;
- e) Le plan de lotissement préliminaire préparé par un arpenteur-géomètre ;
- f) Les devis préliminaires produits par un ingénieur et/ou un architecte, le cas échéant ;
- g) Les noms, l'adresse et la signature des bénéficiaires-tiers qui sont en accord avec le projet et qui consentent à payer leur quote-part des travaux le cas échéant ;
- h) Tout autre document et/ou information pertinent à l'étude de la requête.

#### **5.3 Étude de la requête**

Le Service de l'urbanisme ainsi que le Service des travaux publics et de l'hygiène du milieu étudient la requête du promoteur et vérifient la conformité du projet soumis aux règlements d'urbanisme en vigueur, aux normes de conception de la Ville en ce qui a trait aux infrastructures et aux équipements municipaux.

Le plan concept soumis doit être vérifié et approuvé, le cas échéant, par les différents comités ou services municipaux concernés.

Le promoteur est informé des éléments supplémentaires ou des modifications qui devraient être apportés, le cas échéant, à son plan concept de manière à ce que celui-ci soit conforme à la réglementation en vigueur.

#### 5.4 Décision de la Ville

À la suite de l'étude des documents, le conseil détermine s'il veut aller de l'avant avec le projet. Il accepte, par résolution, la firme d'ingénieur proposée et autorise le promoteur à procéder à l'étape de préparation des plans finaux et à l'obtention des certificats d'autorisation requis.

### OBJETS ET CONTENU DE L'ENTENTE

#### ARTICLE 6

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

L'entente pourra également porter sur des infrastructures et des équipements, peu importe où ils se trouvent dans 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 7

L'entente doit de plus prévoir les éléments suivants :

- a) la désignation des parties ;
- b) les lots concernés ;
- c) la description des travaux municipaux qui seront exécutés et l'identification de la partie responsable de tout ou partie de leur réalisation ;
- d) le nom des professionnels dont les services seront retenus par le Promoteur afin d'accomplir l'une ou l'autre des étapes prévues ou nécessaires à l'accomplissement de la présente entente ;
- e) le calendrier de la réalisation des travaux ;
- f) la détermination des coûts relatifs aux travaux à la charge de la partie responsable de leur réalisation et, dans le cas où une partie autre que celle qui réalise les travaux en assume les coûts, la détermination des coûts relatifs aux travaux à la charge de cette personne ; le cas échéant, les modalités de paiement par la partie responsable chargée de payer le coût des travaux ainsi que l'intérêt payable sur un versement exigible ;
- g) les garanties financières, exigées du promoteur, établies conformément au présent règlement ;
- h) les preuves d'assurances requises ;

- i) la cession à la Ville de toute rue, ruelle, sentier piétonnier ou multifonctionnel, de toutes infrastructures et de tous équipements municipaux construits dans les emprises ou sur un terrain privé dans le projet d'ensemble, de tout droit de passage et autres servitudes ;
- j) le terme de l'entente ;
- k) les modalités d'aménagement de parcs, le cas échéant ;
- l) la responsabilité de chacune des parties quant aux services publics pendant la réalisation des travaux municipaux et avant leur cession à la Ville, notamment pour le déneigement, la collecte des matières recyclables et non recyclables, etc.
- m) un engagement du Promoteur de fournir à la Ville, à la fin des travaux, un certificat d'un ingénieur attestant la conformité des travaux en regard des règlements, des normes et des règles de l'art applicables aux travaux faisant l'objet de l'entente ;
- n) Tout autre élément pertinent pour la réalisation des travaux municipaux requis pour le projet de développement.

## **ÉTABLISSEMENT DE LA PART DES COÛTS RELATIFS AUX TRAVAUX**

### **ARTICLE 8**

Le Promoteur devra assumer cent pour cent (100 %) du coût de la réalisation des travaux municipaux visés à l'entente.

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

- les frais relatifs à la préparation des plans et devis ;
- les frais relatifs à la surveillance des travaux ;
- les frais relatifs à l'arpentage, le piquetage et les relevés topographiques ;
- les frais relatifs à l'inspection des matériaux, incluant les études de laboratoire de sol ;
- les frais légaux (avocats, notaires et autres frais professionnels engagés par le Promoteur ainsi que par la Ville) ainsi que les avis techniques ;
- toutes les taxes, incluant les taxes de vente provinciale et fédérale ; et
- tous les frais de décontamination des terrains avant la cession à la Ville, que le constat soit fait avant ou après la signature de l'entente.

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

Toutefois, advenant le cas où les travaux faisant l'objet de l'entente bénéficient à la fois au Promoteur et à d'autres personnes que le Promoteur, les règles suivantes s'appliqueront :

- a) L'entente devra contenir une annexe indiquant les immeubles des bénéficiaires des travaux lesquels immeubles assujettissent ces bénéficiaires au paiement d'une quote-part du coût des travaux, et devra indiquer des critères permettant de les identifier. La Ville peut modifier en tout temps, par résolution, cette annexe pour la tenir à jour et y ajouter tout immeuble qui assujettit un bénéficiaire des travaux à la quote-part.

- b) Tous les bénéficiaires des travaux devront participer au paiement des coûts relatifs aux travaux dont ils bénéficient et identifiés à l'entente. Cette dernière devra indiquer quelle méthode de calcul sera utilisée selon l'une ou l'autre des méthodes suivantes :
- i. 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 Promoteur ;
  - ii. selon l'étendue en front des immeubles en proportion du nombre total de mètres linéaires de l'ensemble des immeubles visés par les travaux municipaux ;
  - iii. selon une combinaison d'un pourcentage de l'étendue en front et d'un pourcentage de la superficie des immeubles ;
  - iv. selon tout modèle jugé équitable par la Ville, selon les particularités du projet visé par les travaux municipaux.
- c) Tous les travaux municipaux prévus à l'entente sont visés par le présent article.
- d) Aucun permis de lotissement ou de construction n'est accordé à l'égard d'un immeuble d'un bénéficiaire identifié à l'annexe à l'entente prévue au présent article, sauf si la quote-part prévue pour cet immeuble a été entièrement payée à la Ville ;
- e) Toute quote-part est exigible dès l'acceptation provisoire des travaux. Aucune procédure judiciaire ne sera intentée par la Ville afin de recouvrer une quote-part impayée d'un bénéficiaire avant le deuxième anniversaire suivant sa date d'exigibilité.
- f) Toute quote-part exigible impayée à l'expiration d'un délai de trente (30) jours suivant cette échéance portera intérêt payable par ce bénéficiaire en faveur de la Ville au taux en vigueur dans la Ville pour les créances municipales.
- g) Les sommes perçues par la Ville seront remises au Promoteur au plus tard 60 jours après la réception du montant, après déduction des frais de perception, s'il y a lieu.

## **PÉNALITÉS**

### **ARTICLE 9**

L'entente devra prévoir qu'en cas de défaut de l'une ou de l'autre des obligations prévues à l'entente incombant au Promoteur, les pénalités pourront être recouvrées du Promoteur indépendamment de la décision du conseil de recourir aux garanties financières prévues à l'entente.

De plus, l'entente devra prévoir qu'aucune autre entente ne pourra intervenir entre la Ville et le Promoteur pour toute phase subséquente tant que le Promoteur sera en défaut des obligations prévues à l'entente.

## **GARANTIE FINANCIÈRE**

### ARTICLE 10

Afin de garantir la bonne exécution de toutes les obligations du Promoteur, le requérant devra fournir, lors de la signature de l'entente, les garanties suivantes, dont le choix, le montant, la forme et le taux seront établis au moment de la signature de l'entente.

- a) une lettre de garantie bancaire irrévocable émise par une institution financière dûment autorisée à se faire dans les limites de la province de Québec, payable à l'ordre de la Ville, et encaissable à la suite de la signification d'un avis par la Ville à l'institution financière de l'existence d'un défaut du Promoteur ;
- b) un cautionnement d'exécution ainsi qu'un cautionnement garantissant parfait paiement de la main-d'œuvre et des matériaux, tous deux émis par une institution dûment autorisée pour émettre une lettre de cautionnement dans les limites de la province de Québec ;
- c) un cautionnement d'entretien valide jusqu'à l'acceptation finale des travaux, laquelle acceptation devant avoir lieu à l'expiration du délai d'une année suivant l'acceptation provisoire desdits travaux, s'il y a lieu.

### ARTICLE 11

Le conseil autorise de façon générale la direction du Service de l'urbanisme ainsi que la direction générale, la direction du Service du greffe ainsi que la direction du Service des travaux publics et de l'hygiène du milieu à entreprendre des poursuites pénales contre tout requérant ou Promoteur contrevenant à toute disposition de ce règlement, et autorise généralement en conséquence ces personnes à délivrer les constats d'infraction utiles à cette fin. La direction du Service de l'urbanisme est chargée de l'application du présent règlement.

### ARTICLE 12

Quiconque contrevient aux dispositions de ce règlement commet une infraction et est passible d'une amende minimale de 200 \$ pour une première infraction, si le contrevenant est une personne physique et de 300 \$ pour une première infraction si le contrevenant est une personne morale ; d'une amende minimum de 400 \$ pour une récidive, si le contrevenant est une personne physique et d'une amende minimum de 600 \$ pour une première infraction si le contrevenant est une personne morale; l'amende maximale qui peut être imposée est 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 ; pour une récidive, l'amende maximale est de 2 000 \$ pour une personne physique et de 4 000 \$ si le contrevenant est une personne morale.

Dans tous les cas, les frais de poursuite sont en sus.

Les délais pour le paiement des amendes et des frais imposés en vertu du présent article, et les conséquences du défaut de payer lesdites amendes et les frais dans les délais prescrits sont établis conformément au *Code de procédure pénale du Québec* (L.R.Q., c. C-25.1).

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

ARTICLE 13

Le présent règlement abroge le règlement 162-2002 ainsi que tous ses amendements.

ARTICLE 14

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

Règlement adopté à la séance extraordinaire du 1<sup>er</sup> août 2017.

---

Hans Gruenwald Jr.  
Maire

---

Hélène Therrien, OMA  
Greffière

### **CERTIFICAT DE PUBLICATION**

Je soussignée, greffière, résidant dans la Ville de Rigaud, déclare solennellement que l'avis public concernant le présent règlement a été publié en l'affichant à l'hôtel de ville le 24 août 2017, entre 10 h et 12 h, en le publiant dans le journal L'Étoile le 30 août 2017. De même, cet avis public a aussi été publié dans le site Internet de la Ville de Rigaud le 29 août 2017.

En foi de quoi je donne ce certificat à Rigaud,  
ce 6 septembre 2017.

Certifié copie conforme

Hélène Therrien, OMA,  
greffière

- Présentation et adoption du projet de règlement : 12 juin 2017
- Avis de l'assemblée de consultation publique : 13 juin 2017
- Affichage et site Internet : 14 juin 2017
- Publication dans L'Étoile : 14 juin 2017
- Certificat de publication : 15 juin 2017
- Transmission à la MRC : 21 juin 2017
- Assemblée de consultation publique : 29 juin 2017
- Avis de motion : 10 juillet 2017
- Analyse de conformité de la MRC : 14 juillet 2017
- Adoption du règlement : 1<sup>er</sup> août 2017
- Demande à la MRC pour le certificat de conformité : 2 août 2017
- Certificat de conformité de la MRC : 18 août 2017
- Avis de l'entrée en vigueur : 13 novembre 2017
- Affichage et site Internet : 24 et 29 août 2017 respectivement
- Publication : 30 août 2017
- Certificat de publication : 6 septembre 2017
- Entrée en vigueur : 18 août 2017