

AVIS PUBLIC – ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

PREMIER PROJET DE RÈGLEMENT 1597

Aux personnes intéressées par le :

Premier projet de règlement n° 1597 – Règlement relatif à certaines contributions à des travaux ou à des services municipaux.

AVIS PUBLIC est donné de ce qui suit :

1. Lors d'une séance tenue le 9 février 2017, le conseil de la Ville de Deux-Montagnes a adopté le projet de règlement suivant :

Premier projet de règlement n° 1597 – Règlement relatif à certaines contributions à des travaux ou à des services municipaux.

En résumé, ce premier projet de règlement a notamment pour objet d'assujettir la délivrance d'un permis de construction ou de lotissement ou d'un certificat d'autorisation ou d'occupation, lors de l'ouverture d'une nouvelle rue publique ou du prolongement d'une rue publique existante :

- 1° 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;
 - 2° au paiement par le requérant 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 de permis ou de certificat
2. Une assemblée publique de consultation aura lieu, le **jeudi 9 mars 2017, à 19h** à l'Hôtel de Ville de Deux-Montagnes situé au 803, chemin d'Oka.
 3. Au cours de cette assemblée, il sera expliqué le projet de règlement et les conséquences de son adoption et les personnes ou organismes qui désirent s'exprimer pourront alors le faire.
 4. Le projet de règlement ne contient aucune disposition propre à un règlement susceptible d'approbation référendaire.
 5. Le projet de règlement peut être consulté au bureau du soussigné à l'Hôtel de Ville situé au 803, chemin d'Oka à Deux-Montagnes durant les heures normales d'ouverture, ainsi que sur le site web de la ville : www.ville.deux-montagnes.qc.ca .

Donné à Deux-Montagnes, ce 14^e jour du mois de février 2017.

Jacques Robichaud, avocat, o.m.a.
Greffier et Directeur des services juridiques

PROVINCE DE QUÉBEC
COMTÉ DE DEUX-MONTAGNES
VILLE DE DEUX-MONTAGNES

PREMIER PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 1597

**RÈGLEMENT RELATIF À CERTAINES CONTRIBUTIONS À DES
TRAVAUX OU À DES SERVICES MUNICIPAUX**

CONSIDÉRANT que la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* permet au conseil d'une municipalité d'adopter un règlement pour exiger la conclusion d'une entente relative aux travaux municipaux comme condition préalable à la délivrance d'un permis ou d'un certificat ;

CONSIDÉRANT que l'importance de prévoir des règles facilitant le développement immobilier de la Ville, et ce, en harmonie avec les principes énoncés dans la réglementation d'urbanisme et dans le respect de la capacité financière des contribuables ;

CONSIDÉRANT qu'un avis de motion a été donné lors d'une séance tenue le 9 février 2017 ;

EN CONSÉQUENCE, LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

1. PRÉAMBULE

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

2. OBJET DU RÈGLEMENT

Le présent règlement a pour but d'assujettir la délivrance d'un permis de construction ou de lotissement ou d'un certificat d'autorisation à la conclusion d'une entente portant sur la construction en tout ou en partie des services municipaux entre un promoteur requérant et la Ville de Deux-Montagnes, pour tout projet de développement de nature résidentielle et/ou commerciale qui nécessite l'ouverture d'une rue publique ou le prolongement d'une rue publique existante.

Ainsi, tout promoteur qui désire réaliser un projet de développement qui nécessite la réalisation de travaux municipaux doit, préalablement à l'obtention des permis requis en vertu de la réglementation d'urbanisme, conclure une entente avec la Ville.

Cette entente doit porter, entre autres choses, sur le partage des coûts relatifs aux travaux de construction ou de modification d'infrastructures et d'équipements municipaux requis pour la réalisation du projet de développement.

3. DÉFINITIONS

À moins que le contexte indique un sens différent, les expressions et les mots mentionnés ci-dessous signifient et désignent:

- 1° **Emprise de rue**: signifie l'assiette de rue, ainsi que toute la section hors pavage.
- 2° **Parc** : signifie non limitativement un espace de terrain destiné à un usage communautaire, comme pavillon, terrain de jeux, ou de détente, aréna, piscine ou autres semblables équipements.
- 3° **Promoteur** : toute personne qui requiert de la Ville un permis de construction ou de lotissement ou un certificat d'autorisation d'occupation pour la réalisation d'un projet de développement.
- 4° **Réseau d'aqueduc**: signifie tout le système de conduits et les équipements qui servent principalement à l'alimentation en eau potable des bâtiments incluant ou non le combat incendie. Sans limiter la généralité de ce qui précède, le réseau d'aqueduc comprend les vannes, les boîtes ou les chambres de vannes, des purgeurs d'air et d'eau, les bornes-fontaines et les stations de réduction de pression, les compresseurs et les pièces de raccordement du branchement au réseau.
- 5° **Réseau d'égout pluvial**: signifie le système de conduits incluant les pièces de raccordement du branchement au réseau qui contient et achemine les eaux de pluie, les eaux de ruissellement, les eaux de la fonte des neiges et comprend les regards d'égouts, les puisards de rues et les ponceaux lorsque requis.
- 6° **Réseau d'égout sanitaire** : signifie le système de conduits incluant les pièces de raccordement du branchement au réseau qui contient et achemine les eaux usées et qui comprend les regards, les postes de pompage et le traitement des eaux usées si nécessaire.
- 7° **Rue**: désigne une rue dont l'assiette appartient à la Ville et ouverte au public.
- 8° **Travaux municipaux**: tous travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux, notamment ;
 - a) La construction des conduites d'aqueduc, d'égouts sanitaire ou pluvial ainsi que tous les équipements connexes requis incluant les postes de surpression, les travaux de surdimensionnement, les postes de pompage, les bornes-fontaines et autres équipements similaires;
 - b) La construction des entrées de service pour les services mentionnés au paragraphe précédent jusqu'à la ligne de propriété des immeubles adjacents à la rue;
 - c) Les travaux d'excavation, de déboisement, de remblai et d'enlèvement de la terre végétale;
 - d) La construction de rue, incluant le pavage;
 - e) L'exécution des travaux d'éclairage de rue et de signalisation routière;
 - f) La construction de trottoirs et de bordures de rue.

4. ASSUJETTISSEMENT - ZONES VISÉES

La délivrance d'un permis de lotissement ou de construction ou d'un certificat d'autorisation est assujettie à la conclusion d'une entente entre un promoteur et la Ville lorsque l'exécution de travaux municipaux est requise pour permettre la réalisation du projet de développement du promoteur.

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Deux-Montagnes.

5. POUVOIR DISCRÉTIONNAIRE DU CONSEIL MUNICIPAL

Le conseil municipal a l'entière responsabilité de planifier et de contrôler le développement du territoire de la Ville et, en conséquence, il possède l'entière discrétion de statuer sur l'opportunité de conclure une entente pour la réalisation de travaux municipaux, notamment pour l'ouverture de nouvelles rues, la prolongement de rues existantes ou la réalisation de tout autre travaux municipaux .

Rien au présent règlement ne doit être interprété comme diminuant ou restreignant la discrétion du conseil municipal d'adopter des règlements ayant pour objet de décréter la réalisation de travaux municipaux et de pourvoir au financement de ces travaux.

CHAPITRE 2 PROCÉDURE

6. PRÉSENTATION D'UNE DEMANDE

Tout promoteur qui veut réaliser un projet de développement nécessitant la réalisation de travaux municipaux doit déposer, à cette fin, une demande à la Ville.

7. FORME DE LA DEMANDE

La demande doit être rédigée dans la forme prescrite par la ville.

8. PLAN-PROJET DE LOTISSEMENT

Avec la demande doit être joint, le cas échéant, un plan-projet de lotissement fait et signé par un arpenteur-géomètre.

9. AUTRES DOCUMENTS REQUIS - RAPPORT D'ÉTUDE TECHNIQUE

Le promoteur doit également déposer avec sa demande un rapport d'étude technique produit par une firme d'ingénieurs détaillant les infrastructures et équipements municipaux à construire pour permettre la réalisation du projet, les impacts du projet sur les infrastructures existantes et le coût estimé des travaux selon les catégories suivantes :

- 1° le service d'aqueduc incluant le prolongement ou le surdimensionnement du service, le cas échéant;
- 2° le service d'égouts sanitaire et pluvial incluant le prolongement ou le surdimensionnement, le cas échéant;
- 3° la construction de rue incluant le pavage, l'éclairage et les bordures/trottoirs

10. MODIFICATION

Avant de se prononcer sur la demande, la Ville peut exiger du promoteur qu'il apporte toute modification nécessaire pour assurer la conformité du projet à la réglementation applicable.

La Ville peut aussi exiger du promoteur toute information additionnelle requise pour l'étude de la demande.

11. ÉTUDE DE LA DEMANDE

Sur réception de la demande dûment remplie, du plan-projet et des autres documents requis, le service de l'Urbanisme et le service de l'ingénierie procèdent à l'étude du projet et remettent un rapport au conseil municipal pour fins de décision.

12. DÉCISION

Au plus tard quatre-vingt-dix (90) jours après avoir reçu la demande complète', la Ville informe le promoteur, par résolution du conseil, de sa décision de donner suite ou non à la demande.

Dans le cas d'un avis favorable, la résolution précise l'accord du conseil au projet de développement et le fait que la réalisation du projet est conditionnelle à la conclusion d'une entente conformément au chapitre 4 du présent règlement ainsi que toute autre condition devant être réalisée avant la conclusion d'une telle entente.

13. AVIS FAVORABLE

L'avis favorable du conseil au projet est valide pour une période de un (1) an et toute entente doit être conclue avant l'expiration de ce délai.

CHAPITRE 3 TRAVAUX MUNICIPAUX

14. TRAVAUX MUNICIPAUX EXIGÉS

Les travaux municipaux exigés du promoteur sont les suivants:

- 1° les réseaux d'aqueduc incluant les supprimeurs, les réseaux d'égouts sanitaire et pluvial, incluant les postes de pompage, les travaux de stabilisation nécessaires au contrôle de l'érosion et si requis, les travaux de rétention et de gestion des eaux pluviales correspondant à une pluie avec des temps récurrence d'une fois dans cent ans, la fondation de rue, le drainage de celle-ci, ainsi que le drainage requis hors rue;
- 2° la signalisation en plus des branchements d'aqueduc, d'égout sanitaire et pluvial jusqu'à la limite de l'emprise de la rue et le poteau de service de l'aqueduc, l'aménagement des parcs et l'enfouissement des utilités publiques lorsque requis;
- 3° la fondation de rue, le drainage de celle-ci, les ponceaux, ainsi que le drainage requis hors rue, la couche unique de pavage d'une épaisseur minimale de 60mm ;
- 4° la couche de pavage composée d'une couche unique de 60 mm d'épaisseur pour les rues locales et d'une couche mixte composée de 2-couches ayant un total de 80 mm d'épaisseur pour les rues collectrices et principales

- 5° les trottoirs, les bordures, les passages pour piétons, les sentiers récréatifs, les clôtures, l'éclairage par alimentation électrique souterraine ou aérienne, le marquage de chaussée et les feux de circulation.
- 6° le marquage de la chaussée et si nécessaire sur les rues collectrices et principales, la signalisation, l'éclairage de rue sur des poteaux de bois et fils aériens et l'aménagement de parcs.

CHAPITRE 4 ENTENTE

15. SIGNATURE D'UN PROTOCOLE D'ENTENTE

Tout promoteur dont le projet de développement a reçu un avis favorable du conseil municipal doit signer une entente avec la Ville avant de réaliser ou de faire réaliser tous travaux.

16. CONTENU MINIMAL DE L'ENTENTE

L'entente négociée entre le promoteur et la Ville doit notamment contenir les éléments suivants:

- 1° L'identification des parties;
- 2° la description des travaux municipaux requis pour la réalisation du projet 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 titulaire du permis ou du certificat;
- 4° la détermination des coûts relatifs aux travaux à la charge du promoteur et/ou du 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 de la part contributive de la Ville en lien avec les travaux de pavage et les modalités de paiements, le cas échéant;
- 6° la détermination des coûts relatifs aux travaux de prolongement 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° si des servitudes sont nécessaires, une identification de celles-ci et l'engagement des propriétaires concernés à les consentir;
- 9° la confirmation d'ententes conclues pour les services d'utilité publique (câble, téléphone, électricité, desserte postale, etc.);
- 10° l'engagement du promoteur à céder gratuitement à la Ville la propriété des rues et autres ouvrages publics dès leur construction et sur acceptation des travaux;
- 11° le montant des garanties financières qui seront exigées pour le promoteur;
- 12° la pénalité recouvrable du promoteur (ou du titulaire du permis) en cas de retard à exécuter les travaux qui lui incombent, le cas échéant;
- 13° le terme de l'entente.

17. CONTENU FACULTATIF

L'entente peut contenir d'autres éléments à la condition que ces éléments ne contreviennent pas aux dispositions du présent règlement.

18. BÉNÉFICIAIRES DES TRAVAUX

L'entente peut porter sur des travaux municipaux qui sont destinés à desservir non seulement les immeubles visés par le permis ou le certificat, mais également d'autres immeubles qui bénéficieront éventuellement de ces travaux.

Dans de tels cas, l'entente peut prévoir le paiement d'une quote-part par les bénéficiaires des travaux autres que le titulaire du permis et identifie les immeubles sujets à cette quote-part.

19. SIGNATURE

Le maire et le directeur général ou le greffier sont autorisés, par résolution, à signer pour et au nom de la Ville de Deux-Montagnes toute entente à intervenir avec un promoteur, en conformité avec le présent règlement.

CHAPITRE 5 MODALITÉS DE RÉALISATION ET PARTAGE DES COÛTS

20. PRISE EN CHARGE

Le promoteur est maître d'œuvre de la réalisation des travaux municipaux identifiés à l'entente.

21. OBLIGATIONS DU PROMOTEUR

Le promoteur assume la totalité des coûts des travaux municipaux prévus à l'entente intervenue conformément au présent règlement.

Le promoteur mandate, à ses frais, sur approbation préalable de la Ville, les professionnels (ingénieurs, arpenteurs, laboratoire, etc.) pour compléter les plans et devis des travaux municipaux identifiés à l'entente, ainsi que pour effectuer, le cas échéant, la surveillance des travaux ainsi que leur contrôle qualitatif.

La ville peut toutefois choisir d'effectuer elle-même la surveillance des travaux par son service technique. Dans ce cas, la ville facture le promoteur selon les tarifs prévus au Règlement établissant la tarification des services rendus (Règl. n° 1454 et ses amendements présents et futurs).

22. SURDIMENSIONNEMENT ET/OU PROLONGEMENT DES RÉSEAUX SECTEUR URBAIN

Le cas échéant, l'assumption des coûts rattachés à des travaux de surdimensionnement ou de prolongement des réseaux municipaux nécessaires à la réalisation du projet de développement en secteur urbain et la maîtrise d'œuvre de ces travaux devront faire l'objet d'une entente entre les parties.

23. CONTRIBUTION DES BÉNÉFICIAIRES

Lorsque les travaux prévus à l'entente bénéficient à une personne qui est propriétaire d'un immeuble en front des travaux projetés, mais que cet immeuble n'est pas visé par le permis de construction ou de lotissement et que cette personne est identifiée à l'annexe de l'entente comme étant bénéficiaires, la Ville établit la quote-part de ce bénéficiaire en se basant sur l'étendue en front des travaux projetés ou toute autre méthode jugée équitable entre lesdits bénéficiaires.

24. GARANTIES FINANCIÈRES

Afin de garantir la bonne exécution de tout un chacun des obligations du promoteur, celui-ci devra fournir, dans les trente (30) jours de la signature de l'entente, les garanties nécessaires dont le choix, le montant, la forme et le taux seront établis au moment de la signature de l'entente telle:

- 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 suite à la signification d'un avis à l'institution financière dénonçant 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 financière dûment autorisée à se faire dans les limites de la province de Québec;
- c) Un cautionnement d'entretien valide jusqu'à l'expiration du délai d'une année suivant l'acceptation desdits travaux.

25. ASSURANCE-RESPONSABILITÉ

Le promoteur s'engage à tenir la Ville indemne de toute responsabilité pouvant découler de l'exécution des travaux. À cet effet, le promoteur devra remettre à la Ville copie de son assurance-responsabilité et cette police devra désigner la Ville comme co-assurée.

Cette police devra être au montant indiqué par la Ville et le promoteur en paiera les primes. Cette police d'assurance responsabilité devra être en vigueur à compter de la date de début des travaux et le rester jusqu'à douze mois après la réception provisoire des travaux.

26. CESSION DES RUES

Le contrat de cession des rues et des ouvrages publics intervient lors de l'acceptation provisoire des travaux.

La Ville choisit le notaire instrumentant et le promoteur assume les frais de tel acte notarié.

27. MODALITÉS DE PAIEMENT – CONTRIBUTION MUNICIPALE

Le cas échéant, la contribution de la Ville est versée au promoteur selon les modalités négociées par les parties à l'entente.

28. ACCEPTATION FINALE DES TRAVAUX

La municipalité accepte, par résolution, les travaux municipaux réalisés par le promoteur sur recommandation de l'ingénieur municipal et après réception du certificat de conformité et d'une copie des plans tels que construits délivrés par le professionnel mandaté par le promoteur.

29. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Denis Martin, maire

M^e Jacques Robichaud, greffier

Adopté à une séance du conseil,
tenue le 9 février 2017