

RÈGLEMENT NUMÉRO 748

RÈGLEMENT CONCERNANT LES ENTENTES RELATIVES À DES TRAVAUX
MUNICIPAUX

ATTENDU QUE la Ville souhaite se prévaloir des articles 145.21 et suivants de *la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* afin de régir les ententes relatives à des travaux municipaux et certaines contributions à des services municipaux ;

ATTENDU QU'un avis de motion du présent règlement a été dûment donné lors de la séance ordinaire du conseil municipal tenue le 8 juillet 2025

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

Article 1.1 : le préambule

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante.

Article 1.2 : la terminologie

Aux fins du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, les mots et expressions suivants signifient :

« **Bénéficiaire** » : Toute personne, autre que le titulaire, identifiée à l'annexe à l'entente préparée à cet effet, qui bénéficie de l'ensemble ou de travaux faisant l'objet de ladite entente conclue en vertu des dispositions du présent règlement.

« **Requérant** » : Toute personne physique ou morale qui présente à la municipalité une demande de permis de construction ou de lotissement visée par le présent règlement.

« **Titulaire** » : 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** » : Tous les travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux destinés à devenir publics ou à être modifiés, réparés ou surdimensionnés et entrants notamment dans l'une ou l'autre des catégories suivantes :

- tous les travaux relatifs à l'aménagement de rue, à compter de la coupe d'arbres initiale et du déblai jusqu'au pavage, à l'éclairage et la signalisation, incluant toutes les étapes intermédiaires, incluant les travaux de drainage des rues, les fossés, l'installation et l'aménagement de ponceaux, la construction de ponts, tous les travaux de réseaux pluviaux et de drainage;
- tous les travaux relatifs aux conduites d'aqueduc et d'égout, incluant tous les travaux nécessaires au bon fonctionnement de ces réseaux tels que les postes de pompes, de suppression, etc. de même que l'aménagement des bornes-fontaines ;
- tous les travaux relatifs au système de protection incendie y incluant tous les travaux et l'installation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de ce système ;
- tous les travaux d'aménagement des parcs, terrains de jeux et espaces verts.

« **Ville** » : Désigne la Ville de Delson

Article 1.3 : le territoire d'application

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

CHAPITRE 2 : ENTENTE RELATIVE À DES TRAVAUX MUNICIPAUX

Article 2.1 : domaine d'application

Aucune autorisation de prolongement d'infrastructures, aucun permis de lotissement, aucun permis de construction, ni aucun certificat ne peut être délivré à l'égard d'un projet qui requiert la réalisation de travaux municipaux, à moins que le Requérant n'ait conclu préalablement avec la Ville une entente visée au présent règlement

Article 2.2 : pouvoir discrétionnaire

Le conseil a la responsabilité d'assurer la planification du développement du territoire de la Ville et, en conséquence, il conserve l'entière discrétion de décider de l'opportunité de conclure une entente relative à des travaux municipaux.

Article 2.3 : objets de l'entente

L'entente devra porter sur la réalisation de travaux municipaux et travaux préparatoires, le cas échéant.

L'entente pourra également porter sur des infrastructures et 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.

L'entente pourra également porter sur des infrastructures et équipements qui, dans le cadre d'un projet de construction qui ne nécessite pas la réalisation de travaux municipaux, font partie d'une entente de cession ou de mise à la disposition avec la Ville.

Article 2.4 : étapes préalables à la conclusion d'une entente

Avant de présenter une entente pour approbation par le conseil municipal, le requérant doit respecter les étapes suivantes :

1. Le requérant doit avoir présenté, pour recommandation favorable préliminaire, un plan projet de lotissement préparé par un professionnel (ex. : arpenteur-géomètre, urbaniste, etc.) du site dont il est propriétaire dans le secteur visé, représentant l'ensemble des rues et des terrains à être cadastrés. Cependant, si le terrain est cadastré et que seul le permis de construction est assujéti, il doit présenter l'ensemble du projet visé par des travaux municipaux ;
2. Le requérant devra fournir un calendrier de réalisation des travaux qu'il doit effectuer. Ce calendrier doit indiquer les différentes étapes du projet, en incluant notamment les étapes suivantes :
 - Dépôt de l'avant-projet de développement ;
 - Dépôt des plans et devis ;
 - Présentation des demandes d'autorisation au ministère de l'Environnement pour approbation, s'il y a lieu ;
 - Début des travaux municipaux ;
 - Dates de chacune des étapes des travaux municipaux établies dans un ordre chronologique ;
 - Dates et échéancier des différentes phases jusqu'à la réalisation complète des travaux, si l'intention du requérant est de diviser, en plus d'une phase, les travaux municipaux ;
3. Préparer les plans de conception des travaux municipaux projetés conformément aux exigences de la Ville ;
4. Fournir copie de toutes les autorisations nécessaires suivant la Loi sur la qualité de l'environnement (ex. : articles 22 et 32 LQE) ou requises par une autre autorité publique, le cas échéant ;

5. Présenter les éléments suivants pour approbation préalable :
 - Plan de drainage ;
 - Programme de surveillance des travaux ;
 - Localisation et aménagement des services d'utilités publiques ;
 - Éclairage ;
 - Protection incendie ;
 - Gestion des matières résiduelles ;
 - Localisation et aménagement des espaces verts ;
6. Fournir les dessins, fiches techniques, formules de mélanges ou autre document technique permettant de valider le respect des normes applicables.
7. Fournir, lorsqu'applicable, tout plan et étude technique requise visant à effectuer des travaux préparatoires.

Article 2.5 : respect des normes et règles de l'art

Le projet soumis doit être conforme aux dispositions des règlements municipaux.

Le projet doit respecter les normes de conception et d'aménagement de la Ville relatives aux infrastructures et équipements municipaux quelles qu'elles soient, lesquelles peuvent être adoptées sous forme de guide, de procédure ou de politique ainsi que toute autre exigence de la Ville.

En l'absence de telles règles, le projet doit respecter les normes généralement reconnues dans le domaine.

Article 2.6 : analyse de la demande

Le Service de l'urbanisme analyse les documents fournis en lien avec la demande du requérant et recommande ou non l'approbation et la signature d'une entente relative à des travaux municipaux au conseil municipal.

Article 2.7 : contenu de l'entente

L'entente présentée au conseil pour approbation doit être préalablement signée par le requérant et doit prévoir les éléments suivants :

1. La désignation des parties ;
2. La description des travaux et la désignation de la partie responsable de toute ou d'une 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 ainsi que tout délai pour débuter et terminer les travaux, le tout devant apparaître dans un calendrier final de travaux ;
4. La détermination des coûts relatifs aux travaux à la charge du titulaire du permis ou du certificat et les modalités de paiement de ces coûts et l'intérêt payable sur un versement exigible ;
5. La pénalité recouvrable du titulaire du permis ou du titulaire du certificat en cas de retard à exécuter les travaux qui lui incombent ;
6. Les modalités de remise, le cas échéant, par la Ville au titulaire du permis ou du certificat de la quote-part des coûts relatifs aux travaux payables par tous Bénéficiaires et les modalités de paiements et de perception, dont le taux d'intérêt de la quote-part de tout bénéficiaire ;
7. Les assurances et garanties financières exigées du titulaire du permis ou du certificat;

8. Le transfert de la propriété des services publics et infrastructures à la Ville dès l'acceptation provisoire ;
9. Les engagements de céder à la Ville toute rue, ruelle, de tout droit de passage et autres servitudes de la part de tiers. Le requérant devra s'engager à même l'entente à faire telles cessions tout comme pour les infrastructures construites ;
10. Les modalités d'aménagement de parcs, le cas échéant ;
11. Plans et devis avec les attestations gouvernementales requises ;
12. Le terme de l'entente ;
13. Tout autre élément pertinent jugé nécessaire par la Ville pour la réalisation des travaux.

Article 2.8 : pénalités

L'entente devra prévoir qu'en cas de défaut du titulaire de réaliser les travaux dans le délai prévu et pouvant lui être imputable à lui, ses mandataires ou représentants, une pénalité de 200\$ par jour ouvrable de retard pourra être recouvrée du titulaire indépendamment de la décision du conseil municipal de recourir aux garanties financières prévues à l'entente.

Article 2.9 : projets en phase

Lorsque le projet du requérant est en phases, l'entente devra prévoir qu'aucune autre entente ne pourra intervenir entre la Ville et le titulaire pour toute phase subséquente avant la fin des travaux de la première phase ou de toute autre phase antérieure, le cas échéant.

Article 2.10 établissement de la part des coûts relatifs aux travaux

À défaut de décision à l'effet contraire de la Ville, le titulaire devra assumer cent pour cent (100%) du coût de la réalisation des travaux municipaux visés à l'entente.

En outre le titulaire 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 de la firme mandatée par la Ville ;
- Les frais légaux (avocats, notaires et autres frais professionnels engagés par le titulaire ainsi que par la Ville, ainsi que les avis techniques ;
- Toutes les taxes, incluant les taxes de vente provinciales et fédérales ;
- L'enfouissement des réseaux d'utilités publiques, le cas échéant ;
- Les frais d'installation d'un système d'éclairage conventionnel ou non ;
- Les frais de toutes études requises (ex. : circulation) ou tous les autres frais nécessaires à la réalisation de son projet.

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

Article 2.11 : Quote-part et remise par le bénéficiaire

Lorsque les travaux faisant l'objet de l'entente bénéficient à la fois au titulaire et à des bénéficiaires, l'entente contient une annexe identifiant les immeubles des bénéficiaires, lesquels immeubles assujettissent les bénéficiaires au paiement d'une quote-part du coût des travaux municipaux ou indique les critères permettant de les identifier.

Tous les bénéficiaires des travaux doivent participer au paiement des coûts relatifs aux travaux dont ils bénéficient et identifiés à l'entente.

Dans le cas où les travaux faisant l'objet de l'entente profitent à des bénéficiaires, les règles énoncées ci-dessous s'appliquent, à savoir :

1. L'entente devra identifier les immeubles qui profitent des travaux, lesquels immeubles assujettissent les bénéficiaires au paiement d'une quote-part du coût des travaux et devra indiquer des critères permettant de les identifier ;
2. Les bénéficiaires devront participer au paiement des coûts relatifs aux travaux dont ils profitent et identifiés à l'entente, leur quote-part étant calculée selon l'une des méthodes suivantes, et ce, selon le choix du Conseil, à savoir :
 - l'étendue en front de l'immeuble du bénéficiaire ;
 - de la superficie de l'immeuble ;
 - à l'unité ;
 - au pourcentage ;
3. Les bénéficiaires doivent s'acquitter du paiement de leur quote-part par le paiement de la totalité de la quote-part à la Ville avant l'obtention d'un permis de lotissement ou de construction en lien avec l'immeuble assujetti ;
4. Tous les travaux prévus à l'entente sont visés par le présent article ;
5. Aucun permis de construction ou de lotissement ou aucun certificat d'autorisation ou d'occupation ne peut être émis à moins que le bénéficiaire ne s'acquitte du paiement;
6. La quote-part est établie en fonction du coût total des travaux qui est la somme des éléments suivants :
 - le coût estimé des travaux, sur la base des Infrastructures et équipements standards
 - les honoraires professionnels estimés y afférents ;
 - les frais d'administration applicables.

La Ville peut modifier en tout temps, par résolution, cette annexe pour la tenir à jour et y ajouter tout immeuble dont le propriétaire est bénéficiaire des travaux et est assujetti au paiement de la quote-part.

La Ville perçoit la quote-part du bénéficiaire et la remet au titulaire, après déduction des frais de perception et de frais d'administration de dix pourcent (10 %), selon les modalités prévues à l'entente. Malgré tout paiement par la Ville au titulaire, les quotes-parts payées par les bénéficiaires restent dues par eux à la Ville.

Article 2.12 : surdimensionnement et surlargeurs à la demande de la Ville

Tous les coûts de construction des services publics dépassant les besoins d'un projet, requis et exécutés à la demande expresse de la Ville afin de prévoir la desserte de l'ensemble d'un bassin concerné, sont des coûts excédentaires.

Les coûts excédentaires sont calculés par la Ville et sont assumés par cette dernière, sauf décision contraire du conseil.

Le remboursement par la Ville des coûts excédentaires comprend le coût des travaux relatifs aux surdimensionnements et surlargeurs, tels que prévus à l'entente.

Article 2.13 : mise aux normes, ajout, modifications des services existants

Lorsque certaines infrastructures municipales existantes en bordure d'un projet de développement sont non conformes aux normes, ou ne sont pas conçues selon les règles de l'art et que pour réaliser son projet, il faut les modifier, ou encore lorsqu'elles sont de l'avis de la Ville dans un état qui requiert une réfection ou un remplacement, tous les travaux requis de façon à les modifier sont à la charge et aux frais du titulaire.

Lorsqu'une ou des infrastructures municipales existantes doivent être ajoutées, modifiées ou agrandies aux fins de la réalisation du projet, le coût de ces ajouts, modifications ou agrandissement est supporté en entier par le titulaire à moins qu'une partie soit nécessaire

pour les besoins de la Ville. Le titulaire est tenu de payer les coûts peu importe où ces infrastructures ou équipements se trouvent sur le territoire de la Ville. Elle est exigible que les infrastructures ou équipements soient requis pour desservir des immeubles visés par le permis ou d'autres immeubles situés sur le territoire de la Ville.

Article 2.14 : mise aux normes, ajout, modifications des services existants

Lorsqu'une entente de cession ou de mise à la disposition à la Ville intervient conformément à l'article 2.3 du présent règlement dans le cadre d'un projet de construction, la Ville pourra convenir à l'entente d'une contribution monétaire en tenant en compte notamment le coût de construction ou de mise à niveau de l'infrastructure ou de l'équipement.

Article 2.15 : garanties financières

Afin de garantir la bonne exécution de tout un chacun des obligations du titulaire, le requérant devra fournir, lors de la signature de l'entente, les garanties suivantes, dont le choix, le montant et la forme et le taux seront établis au moment de la signature de l'entente :

- Une lettre de garantie bancaire irrévocable émise par une institution financière dûment autorisée à le faire dans les limites de la province du 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 titulaire ;

et/ou

- Un cautionnement d'exécution ainsi qu'un cautionnement garantissant parfait paiement de la main d'œuvre et des matériaux, tous émis par une institution financière dûment autorisée pour émettre une lettre de cautionnement dans les limites de la province du Québec.

À défaut de fournir la garantie financière lors de la signature de l'entente, la résolution de la Ville autorisant la signature devient caduque, nulle et non avenue.

Article 2.16 : délai d'exécution

Les travaux municipaux pour lesquels une entente a été conclue doivent débuter à l'intérieur d'un délai de douze (12) mois suivant la signature de l'entente à défaut de quoi l'entente sera résolue de plein droit. Ils doivent être complétés selon l'échéancier convenu à l'entente.

À défaut, la Ville pourra à son choix exécuter les garanties et réclamer des pénalités pour chaque jour de retard.

Article 2.17 : surveillance des travaux

Le titulaire s'engage à faire effectuer la surveillance des travaux par des professionnels mandatés par la Ville et aux frais du titulaire, en assumer les coûts et à fournir tout document démontrant cette surveillance.

Article 2.18 : entretien des voies publiques et signalisation

L'entretien des rues et autres infrastructures ou équipements visés à la présente entente, jusqu'à la réception définitive, est entièrement à la charge du titulaire, incluant la mise en place d'abat poussière et le déneigement.

Le titulaire devra assumer une remise en état de toute voie de circulation empruntée pour accéder à son projet. Cette mise à niveau doit être effectuée avant la réception définitive des travaux.

La Ville sera responsable d'installer à ses frais la signalisation routière incluant le nom de la rue, lorsqu'elle le jugera nécessaire.

La Ville pourra aussi utiliser toute ou une partie de la garantie d'exécution fournie par le titulaire.

Article 2.19 : réception des travaux

Après la fin des travaux, la Ville peut, par résolution, procéder à la réception provisoire des travaux sur recommandation de l'ingénieur mandaté pour la surveillance des travaux et l'ingénieur de la Ville.

Une liste des déficiences doit être produite au moment de la réception provisoire. Le titulaire dispose d'un délai maximal de 12 mois pour procéder à la correction de ces déficiences. À défaut la Ville peut exécuter les garanties pour y procéder aux frais du titulaire.

Lorsque que tous les travaux et corrections identifiés à la liste de déficiences sont complétés, et que tous les plans finaux sont authentifiés par l'ingénieur concepteur et par tout autre ingénieur ayant effectué des modifications et les attestations de conformité des travaux sont reçus, la Ville peut, sur recommandation de l'ingénieur mandaté pour la surveillance des travaux et l'ingénieur de la Ville, par résolution, procéder à la réception définitive des travaux.

Article 2.19 : cession des services publics et des infrastructures

Le titulaire doit s'engager à céder à la Ville, pour la somme d'un dollar (1 \$), les lots formant l'assiette des rues et toutes les infrastructures s'y retrouvant.

La Ville choisit le notaire et le titulaire assume tous les frais et honoraires se rattachant à la préparation, la signature et la publicité de tous les documents nécessaires à la cession de rues, aux servitudes ou arrondissement de coins de rue, en incluant les descriptions techniques, le cas échéant. Le titulaire ne peut faire droit à des servitudes conventionnelles, même d'utilité publique, en ce qui concerne les futures emprises de rue, parc, ou tout terrain devant être cédé à la Ville dans le cadre de la présente entente.

Le titulaire assume tous les frais reliés aux subdivisions requises, servitudes, description technique pour les fins du développement et mainlevée d'hypothèque, le cas échéant.

Article 2.20 : cession de l'entente

Le titulaire ne peut céder, en tout ou en partie, les obligations résultant de la présente entente sans le consentement écrit et préalable de la Ville.

La présente entente lie les parties à la présente ainsi que leurs héritiers, leurs successeurs, leurs représentants légaux, leurs ayants droit et leurs ayants cause respectifs.

Article 2.21 : résiliation

Dans l'éventualité où le titulaire ne respecte pas ses obligations relatives à la présente, et que, dans un délai de vingt (20) jours de la réception d'un avis écrit à cet effet cette dernière omet de remédier à son défaut, l'entente pourra être résiliée à l'expiration de ce délai par la Ville.

Lorsque l'entente est résiliée en vertu du présent article, le titulaire doit céder immédiatement à la Ville pour la somme de 1 \$ les lots visés par l'entente et sur lesquels les travaux municipaux ont été effectués. La Ville exécute alors les garanties financières pour compléter ou faire compléter les travaux municipaux visés par l'entente.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS FINALES

Article 3.1 : poursuites pénales et civiles

Le conseil municipal autorise, de façon générale, le directeur général, le directeur du Service de l'urbanisme à entreprendre toute poursuite pénale contre tout requérant ou titulaire contrevenant à toute disposition de ce règlement, et autorise généralement en conséquence ces personnes à délivrer les constats d'infraction utiles à cet effet.

Le directeur général ou ses représentants délégués sont chargés de l'application du présent règlement.

Article 3.2 : nature de l'entente

Une entente conclue en vertu du présent règlement est un contrat civil régi par les lois du Québec et elle lie le titulaire et la Ville pendant la durée de son terme.

Toute poursuite introduite en vertu d'une entente signée en vertu du présent règlement est introduite devant le district judiciaire de Longueuil.

Article 3.3 : infraction et peines

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.

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 personne physique et de 4 000 \$ si le contrevenant est une personne morale.

Quiconque contrevient aux dispositions de ce règlement commet une infraction et est passible d'une amende minimale 400 \$ pour une récidive si le contrevenant est une personne physique et d'une amende minimum de 600 \$ pour une récidive si le contrevenant est une personne morale.

Article 3.4 : application du règlement

Le présent règlement s'applique à toute nouvelle entente autorisée après son entrée en vigueur.

Article 3.5 : Abrogation du règlement antérieur

Le présent règlement remplace et abroge le *Règlement numéro 596-08 sur les ententes relatives à des travaux municipaux sur le territoire de la Ville de Delson*.

Article 3.6 : entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur selon la Loi.

Christian Ouellette
Maire

Me Luc Drouin
Greffier

Avis de motion :	8 juillet 2025
Présentation et dépôt :	8 juillet 2025
Adoption du règlement	12 août 2025
Entrée en vigueur :	