

RÈGLEMENT N° 1460 CONCERNANT LES ENTENTES RELATIVES AUX TRAVAUX MUNICIPAUX

SOMMAIRE DE LA PROCÉDURE D'ADOPTION	
AVIS DE MOTION ET DÉPÔT :	19 avril 2021
ADOPTION DU PROJET DE RÈGLEMENT :	19 avril 2021
ADOPTION DU RÈGLEMENT :	17 mai 2021
ENTRÉE EN VIGUEUR :	19 mai 2021

ATTENDU QU'avis de motion a été donné le 19 avril 2021 et que le projet de règlement a été déposé et adopté à la même séance.

LE 17 MAI 2021, LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

§ 1 – DÉFINITIONS

1. Dans le présent règlement, les mots suivants signifient :

« entente » : une entente au sens de l'article 145.21 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, R.L.R.Q. c. A-19.1, conclue en appliquant le présent règlement;

« frais accessoires aux travaux » : frais engendrés en raison de la planification ou de la réalisation de travaux visés par une entente, lesquels incluent :

- a) honoraires et autres frais nécessaires à la réalisation des plans et devis relatifs aux travaux visés par une entente;
- b) les honoraires et autres frais nécessaires pour assurer la surveillance des travaux visés par une entente;
- c) les honoraires et frais nécessaires à l'arpentage ou autres services rendus par un arpenteur-géomètre et aux relevés topographiques;
- d) les honoraires et frais légaux, tels que des frais de notaires, d'avocat ou autres honoraires encourus pour conclure une entente ou pour obtenir des conseils dans le cadre des négociations et de son exécution;
- e) les honoraires et frais relatifs à l'obtention d'avis techniques ou d'expertises autres que ceux visés au sous-paragraphe d);
- f) les frais d'obtention d'autorisations, permis, licences ou autres permissions de cette nature requis pour les négociations ou la réalisation de travaux visés par une entente;
- g) les frais de forage, de caractérisation et de décontamination des sols requis;
- h) les frais liés à l'obtention de garanties financières et tout autre frais similaires;
- i) les frais liés à l'assurance;
- j) les frais d'intérêt sur un emprunt;
- k) tout autre frais qu'une entente assimile expressément à des frais accessoires aux travaux au sens de cet article, le cas échéant;

« requérant » : toute personne, association ou consortium de personnes qui présente une demande de permis dont la délivrance est assujettie au présent règlement;

« site » : secteur visé par un projet de développement, tel que décrit ou illustré dans l'entente qui le concerne;

« surdimensionnement » : différence entre la dimension ou la qualité d'une infrastructure exigée par la Ville et celles exigibles pour la seule réalisation du projet de développement soumis;

« travaux de raccordement » : travaux qui, selon la Ville, sont requis afin de permettre le raccordement ou l'intégration harmonieuse d'une nouvelle infrastructure ou d'un nouvel équipement (destiné ou non à devenir la propriété de la Ville) sur le site d'un projet aux autres infrastructures ou équipements municipaux existants comme par exemple au réseau routier, d'aqueduc, d'égout ou de télécommunication et toute mesure visant à atténuer les impacts du projet sur les réseaux municipaux ou son environnement. Ces travaux peuvent inclure, mais sans s'y limiter, la modification des trottoirs, la modification de la chaussée, de feux de circulation, l'installation de signalisation, l'installation ou la modification de conduites et d'équipements hydrauliques, le déplacement de services d'utilités publiques et tous travaux connexes;

« zone » : zone au sens du Règlement de zonage (n° 1441).

§ 2 – TERRITOIRE D'APPLICATION

2. Les zones à l'intérieur des limites desquelles s'applique le présent règlement sont les suivantes : C-201, C-202, C-203-A, C-203-B, C-204, C-205, C-206, C-211, C-212, C-213, C-214-A, C-214-B, C-214-C, C-218-A, C-218-B, C-219, C-220, C-222, C-223, H-603, H-651, H-701, H-703, H-704, H-706, H-708, H-725, H-726, H-730, H-731, H-732, H-734, H-756, H-757, H-760, I-101, I-102, I-103, I-108, M-801, M-802 et M-803.

§ 3 – L'ENTENTE COMME CONDITION DE DÉLIVRANCE D'UN PERMIS

3. Aucun permis de construction ou de lotissement ne peut être délivré en lien avec quelque construction, travaux ou terrain que ce soit, à moins que le requérant et la Ville n'aient, au préalable, conclu une entente pour prévoir et organiser la réalisation de travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux (ci-après collectivement : travaux municipaux) que la Ville juge nécessaires aux fins de la réalisation d'un projet présenté par un requérant et qui a un lien avec le permis assujéti. Une telle entente porte également sur les modalités de prise en charge ou du partage des coûts de ces travaux.

Ne sont cependant pas visés par le premier alinéa les projets concernant une seule habitation unifamiliale, bi-familiale ou jumelée, ni les terrains où leur construction est prévue, le cas échéant.

4. Malgré l'article 3, la Ville se réserve la discrétion de décider, par résolution, de ne pas conclure une entente, lorsque cela n'est pas opportun.

Dans ce cas, la résolution du conseil remplace l'entente qui aurait été nécessaire aux termes de l'article 3, afin que soit délivré le permis assujéti au présent règlement. Cela sera notamment le cas si une autre entente a déjà été conclue lorsque le même requérant a demandé un autre permis concernant le même projet et que rien n'a été modifié quant à ce projet, depuis.

5. Les conditions prévues par le présent règlement pour obtenir certains permis s'ajoutent à toutes celles par ailleurs prévues par la réglementation de la Ville.

§ 4 – TRAVAUX MUNICIPAUX DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE ENTENTE

6. Les travaux infrastructures et d'équipements municipaux devant faire l'objet d'une entente sont ceux nécessaires, selon la Ville et suite aux discussions tenues avec le requérant, dans le cadre de la réalisation du projet de ce dernier présenté à l'occasion de la demande du permis assujéti et qui se rapportent à tout ce qui suit :

- a) réseaux d'aqueduc et d'égout, ainsi que leurs accessoires (ex. : borne d'incendie, vanne, boîte ou chambre de vanne, purgeur d'air et d'eau, mécanisme de contrôle de la pression, services électrique et mécanique, regard, station de pompage, puisard, ouvrage de rétention, ouvrage de

filtration, ouvrage de traitement des eaux), leurs bouclages et les branchements de services;

- b) réseaux routier, cycliste et piétonnier, ainsi que leurs accessoires qui peuvent inclure, mais sans s'y limiter, leurs équipements d'éclairage, du mobilier urbain, des plantations, de la signalisation, des feux de circulation, des trottoirs, des bordures, des objets d'enjolivement, des ponts, des passerelles et du marquage;
 - c) tout équipement ou infrastructure requis dans le cadre de l'offre de transport collectif ou actif ou permettant l'accès à des points de service;
 - d) enfouissement des réseaux câblés de quelque nature que ce soit;
 - e) mitigation des impacts du projet sur son environnement;
 - f) travaux de raccordement;
 - g) tout autre infrastructure ou équipement pouvant normalement être aménagé ou pris en charge par les municipalités locales en vertu de leurs compétences.
7. L'entente peut porter sur des travaux, infrastructures ou équipements municipaux qui sont destinés à desservir non seulement les immeubles visés par le permis dont la délivrance est assujettie à la conclusion de entente visée, mais également d'autres immeubles sur le territoire de la Ville, peu importe où ils se trouvent.

Sans s'y limiter, ce qui précède vise les situations où un permis est demandé en lien avec un immeuble ayant déjà fait l'objet d'une entente puisqu'il faisait partie du site d'un projet ayant déjà fait l'objet d'un autre permis assujetti.

§ 5 – CONTENU D'UNE ENTENTE

8. L'entente, dont un texte type est joint à l'annexe A du présent règlement, peut contenir toute stipulation que les parties s'entendent pour y inclure, mais doit dans tous les cas prévoir obligatoirement ce qui suit :
- a) la désignation des parties;
 - b) un description détaillée du projet dans sa globalité;
 - c) une délimitation du site;
 - d) la description des travaux et la désignation de la partie responsable de tout ou partie de leur réalisation;
 - e) la détermination des coûts relatifs aux travaux à la charge du requérant;
 - f) la date à laquelle les travaux doivent être complétés par le requérant, lesquels peuvent être divisés en phases et leur réalisation être conditionnelle à celle de certaines phases du projet présenté par le requérant et détaillé dans l'entente;
 - g) la pénalité recouvrable du requérant en cas de retard à exécuter les travaux qui lui incombent, le cas échéant;
 - h) les modalités de paiement, le cas échéant, par les parties des coûts relatifs aux travaux et l'intérêt payable sur un versement exigible;
 - i) les garanties financières exigées du requérant, ainsi que leur nature, leur objet, leur étendue et leur durée de validité.
9. Les dispositions qui suivent doivent obligatoirement faire partie de toute entente, sont réputées en faire partie si elles n'y apparaissent pas et priment sur toute stipulation contraire qui serait contenue dans une entente, le cas échéant :

- a) «Le requérant assume 100% du coût de la réalisation de tous les travaux, infrastructures et équipement municipaux visés par la présente entente qui sont sur le site de son projet et tous les frais accessoires à ces travaux.»;
- b) «Le requérant assume 100% du coût de tous les travaux de raccordement et tous les frais accessoires à ces travaux.»;
- c) «Le requérant assume 100% du coût de tous les travaux, infrastructures ou équipements municipaux qui sont inclus dans la présente entente à sa demande ou encore qui sont nécessaires à la viabilité de son projet, malgré qu'ils ne soient pas sur le site et tous les frais accessoires à ces travaux.»;
- d) «Tout engagement financier de la Ville contenu dans cette entente est contracté sous réserve de l'obtention des approbations d'un ministre, des personnes habiles à voter ou autres qu'exige la loi comme condition préalable pour que la Ville procède à la dépense visée par l'engagement financier en question.

La responsabilité de la Ville ne peut être engagée en raison de l'échec à obtenir les approbations ci-dessus énumérées, à la condition que celle-ci ait fait preuve de diligence raisonnable pour les obtenir.».

§ 6 – PROPRIÉTÉ DES INFRASTRUCTURES ET ÉQUIPEMENTS MUNICIPAUX

- 10. Une fois l'ensemble des obligations qui incombent au requérant en vertu d'une entente relative à des travaux municipaux (ou pour une phase d'un projet) accomplies à la satisfaction de la Ville, les immeubles, infrastructures et équipements objets de cette entente doivent être aliénés, à titre gratuit, à la Ville.
- 11. Si des infrastructures ou équipements municipaux ne sont pas situés sur l'emprise publique, toutes les servitudes jugées nécessaires par la Ville sont également consenties.
- 12. L'ensemble des frais liés aux actes d'aliénation et de servitude, ce qui inclut les frais requis pour les rendre opposables, sont à la charge du requérant, mais la Ville choisit les professionnels et elle est la cliente de ceux-ci, malgré que le requérant acquitte directement les factures.

§ 7 – DISPOSITIONS DIVERSES

- 13. Le requérant partie à une entente ne doit pas être inscrit au Registre des entreprises non admissibles aux contrats publics tenu par l'Autorité des marchés publics.
- 14. Lorsqu'une autorisation émise par l'Autorité des marchés publics est requise aux termes de l'article 21.17 de la Loi sur les contrats des organismes publics, R.L.R.Q. c. C-65.1, le requérant doit en fournir une copie pour qu'elle soit jointe en annexe à l'entente et s'assurer de la maintenir en vigueur tout au long où cela est obligatoire.
- 15. Le requérant s'assure d'obtenir toutes les autorisations requises, le cas échéant, pour exercer des activités de lobby dans le cadre de l'application du présent règlement.

Le maire,

Le greffier,

Philippe Roy

Alexandre Verdy

ANNEXE A
ENTENTE TYPE

ENTENTE RELATIVE À LA RÉALISATION DE CERTAINS TRAVAUX MUNICIPAUX

ENTRE :

VILLE DE MONT-ROYAL, personne morale de droit public ayant son siège au 90, avenue Roosevelt, à Ville de Mont-Royal, province de Québec, H3R 1Z5, ici agissant et représentée par (noms, titre) et par (noms, titre), dûment autorisé(e)s aux fins des présentes en vertu de la résolution de son conseil jointe sous l'annexe 1 et portant le numéro : (numéro de résolution).

ci-après : « **VILLE** »

ET

(**DÉNOMINATION SOCIALE**), personne morale de droit privé, constituée en vertu de (référence à la loi constitutive), ayant sa principale place d'affaires au (adresse), agissant et représentée aux présentes par (noms, titre), dûment autorisé(e) à signer la présente entente en vertu d'une résolution adoptée par le conseil d'administration de cette personne morale, le (date), laquelle est jointe sous l'annexe 2, après avoir été certifiée conforme par un dirigeant ou administrateur inscrit comme tel au Registraire des entreprises du Québec;

OU

(Nom de la personne physique et adresse résidentielle, lieu et date de naissance)

ci-après : « **REQUÉRANT** »

LESQUELLES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

1. Description détaillée du projet

Le projet visé par la présente entente est le suivant : (description détaillée à la satisfaction de la Ville ou projet illustré à la satisfaction de la Ville dans un document joint en annexe. Lorsque le projet est divisé en phases acceptées par la Ville, la description du projet doit clairement identifier ces phases et les travaux qui en sont respectivement les objets).

2. Le site

Le site du projet dans son entièreté, donc incluant toutes ses phases, le cas échéant, est le suivant : (description détaillée à la satisfaction de la Ville du site ou site illustré à la satisfaction de la Ville dans un document joint en annexe).

3. Description des travaux et désignation de la partie responsable de tout ou partie de leur réalisation

Les travaux

Les travaux municipaux à réaliser en lien avec la réalisation du projet, incluant ceux à la charge de la Ville, le cas échéant, sont illustrés dans les documents joints à l'annexe X et se décrivent comme suit : (S'il y a lieu, distinguer les travaux propres aux différentes phases du projet et distinguer les travaux d'infrastructures sur le site, les travaux d'infrastructures qui seront réalisés à la demande du requérant ou nécessaire à la viabilité de son projet hors du site, les travaux de raccordement et les travaux de surdimensionnement).

Charge de la réalisation des travaux

a) Travaux dont la réalisation est à la charge du requérant :

- i. Les travaux dont la réalisation est à la charge du requérant sont les suivants (ou sont ceux montrés à l'annexe X) :

- ii. Les plans et devis seront préparés par : (préciser les responsables dont les services sont retenus par le requérant à cette fin OU le fait que la Ville s'en chargera)

Tous les plans et devis doivent être approuvés par écrit par la Ville, représentée par la directrice générale à cette fin ou toute personne qu'elle désigne pour agir en son nom, avant que les travaux ne puissent débuter, sans que cette acceptation n'engage cependant la responsabilité de la Ville quant aux plans et devis.

- iii. Les travaux seront réalisés sous la surveillance de : (préciser les responsables dont les services sont retenus par le requérant à cette fin OU le fait que la Ville agira comme surveillante du chantier).

La Ville pourra effectuer, aux frais du requérant, toutes les inspections et tests qu'elle jugera nécessaires ou exiger du requérant que ce dernier les exécute et transmette copie des résultats à la Ville.

C'est le surveillant qui est chargé de recevoir provisoirement et de manière définitive les travaux. Le surveillant est responsable de vérifier et d'attester de la conformité des travaux, mais le requérant, sauf si le surveillant a été choisi par la Ville, se rend responsable solidairement de toutes les fautes commises par son surveillant, le cas échéant. Cependant, avant d'accepter définitivement des travaux, le surveillant de chantier doit rencontrer la Ville et lui démontrer que cette acceptation est due.

- b) Les travaux dont la réalisation est à la charge de la Ville, le cas échéant et incluant la préparation des plans et devis et la surveillance du chantier, sont les suivants (ou sont ceux montrés à l'annexe X) :

4. Détermination du partage des coûts

- a) Le requérant assume 100% des frais liés à la préparation de tout document devant être joint par lui à cette entente.
- b) Le requérant assume 100% du coût de la réalisation de tous les travaux, infrastructures et équipement municipaux visés par la présente entente qui sont sur le site de son projet et tous les frais accessoires à ces travaux.

Ces coûts représentent une somme totale estimée de X\$, lequel total est ventilé de manière détaillée dans le document joint en annexe X. Cette ventilation des coûts, en outre de ceux liés aux travaux municipaux eux-mêmes, montre clairement les coûts afférents à chacune des catégories des frais accessoires aux travaux tels qu'énumérés à l'article 1 du Règlement.

(si le projet est divisé en phases, adapter le paragraphe pour faire les distinctions pour chacune des phases)

- c) Le requérant assume 100% du coût de tous les travaux de raccordement et tous les frais accessoires à ces travaux.

Ces coûts représentent une somme totale estimée de X\$, lequel total est ventilé de manière détaillée dans le document joint sous l'annexe X. Cette ventilation des coûts, en outre de ceux liés aux travaux municipaux eux-mêmes, montre clairement les coûts afférents à chacune des catégories des frais accessoires aux travaux tels qu'énumérés à l'article 1 du Règlement.

(si le projet est divisé en phases, adapter le paragraphe pour faire les distinctions pour chacune des phases)

- d) Le requérant assume 100% du coût de tous les travaux, infrastructures ou équipements municipaux qui sont inclus dans la présente entente à sa demande ou encore qui sont nécessaires à la viabilité de son projet, malgré qu'ils ne soient pas sur le site et tous les frais accessoires à ces travaux.

Ces coûts représentent une somme totale estimée de X\$, lequel total est ventilé de manière détaillée dans le document joint en annexe X. Cette ventilation des coûts, en outre de ceux liés aux travaux municipaux eux-mêmes, montre clairement les coûts afférents à chacune des catégories des frais accessoires aux travaux tels qu'énumérés à l'article 1 du Règlement.

(si le projet est divisé en phases, adapter le paragraphe pour faire les distinctions pour chacune des phases)

- e) Pour chaque infrastructure surdimensionnée, la Ville assume un pourcentage du coût de tous les travaux identifié ci-après, structure par structure ou montré en annexe X.

Ces coûts représentent une somme totale estimée de X\$, lequel total est ventilé de manière détaillée dans le document joint en annexe X. Cette ventilation des coûts, en outre de ceux liés aux travaux municipaux eux-mêmes, montre clairement les coûts afférents à chacune des catégories des frais accessoires aux travaux tels qu'énumérés à l'article 1 du Règlement.

5. Paiements

Une fois par mois, une partie qui a effectué des travaux dont les coûts sont imputables à l'autre partie aura le droit de recevoir des paiements à mesure de l'avancement des travaux.

Avec toute demande de paiement mensuel, la partie créancière doit soumettre à l'autre partie un décompte progressif détaillé. Toutes les pièces-justificatives doivent accompagner la demande de paiement et aucun paiement non justifié ne sera effectué.

La partie débitrice procède au paiement visé par une demande de paiement dans les quarante-cinq (45) jours de la réception de la demande après quoi la somme réclamée porte intérêt au taux de X% jusqu'à paiement.

6. Garanties financières

- a) Lorsque le requérant réalise des travaux, il doit, pour que lui soit délivré le premier permis de construction ou de lotissement de l'ensemble du projet ou, le cas échéant, le premier permis de construction ou de lotissement de chacune des phases du projet, remettre à la Ville une lettre de garantie bancaire ou un chèque visé en faveur de celle-ci émis par une institution financière dûment autorisée, d'un montant correspondant à X % du coût des travaux à sa charge aux termes de la présente entente. Cette lettre de garantie bancaire, le cas échéant, doit être encaissable sur le territoire de la Ville de Mont-Royal, à première demande, nonobstant tout litige entre les parties et indiquer que celle-ci sera encaissable par la Ville si elle n'est pas renouvelée 60 jours avant son échéance.

La lettre de garantie bancaire ou le chèque visé pourra être encaissé par la Ville pour compléter les travaux, à la charge du requérant, qui n'auront pas été complétés à la date prévue, tel que déterminée par la clause 7.

La lettre ou le chèque est retourné au requérant dès que les travaux dont il garantit l'exécution ont été acceptés de manière définitive.

- b) Lorsque la Ville réalise des travaux dont les coûts doivent être payés par le requérant, le paragraphe précédent s'applique avec les adaptations nécessaires, mais la garantie devant être remise par le requérant ne peut prendre la forme que d'un chèque visé équivalent à 100% du coût total de ces travaux et des frais accessoires à ceux-ci tels qu'estimés à la clause 4 de la présente entente.

Ce chèque est encaissé dès sa réception par la Ville et les sommes ainsi déposées servent prioritairement aux paiements progressifs dus par le requérant à la Ville tout au long des travaux. Toute somme non utilisée au moment de la réception définitive des travaux est remise, sans intérêt, au requérant.

- c) Les travaux d'infrastructures ou d'équipements suivants ne peuvent faire l'objet d'une réception provisoire que s'ils sont garantis par un cautionnement d'entretien de cinq (5) ans au bénéfice de la Ville ou toute autre garantie jugée suffisante par la Ville et ci-après décrite : (énumérer ou joindre en annexe les travaux devant être garantis par un cautionnement d'entretien de 5 ans. Préciser la garantie alternative, si applicable)

7. Date à laquelle les travaux doivent être complétés

- a) Chaque partie chargée d'exécuter des travaux joint, en annexe à cette entente, un échéancier détaillé montrant l'avancement prévu de ceux-ci. La Ville doit accepter tout échéancier soumis par le requérant destiné à devenir partie de la présente entente.
- b) Sauf indication contraire, aucune pénalité n'est due à l'autre partie pour un retard. Cependant, si le requérant accuse un retard représentant plus de 10% du délai total prévu

pour compléter l'ensemble des travaux à sa charge (ou visés pour une phase donnée), les garanties financières garantissant l'exécution de ces travaux sont encaissées de plein droit par la Ville et sans que cela ne libère le requérant de sa responsabilité pour l'entièreté du préjudice subi par la Ville, laquelle peut ou non reprendre en charge, aux entiers frais du requérant, les travaux non exécutés.

8. Résiliation

Si une partie ne remédie pas à un défaut dans les 60 jours qui suivent un avis écrit provenant de l'autre partie, cette dernière peut unilatéralement résilier la présente entente.

La partie qui résilie pour cette cause l'entente conserve l'ensemble de ses recours contre la partie en défaut.

9. Assurances

(Selon la nature des travaux et l'envergure du chantier, inclure les couvertures d'assurance exigées)

10. Municipalisation des infrastructures et équipements

Le requérant s'engage à aliéner la propriété de toute infrastructure et de tout équipement dont la réalisation des travaux est à sa charge, conformément au Règlement, ainsi qu'à consentir toute servitude requise selon la Ville.

11. Avis

Tout avis, communication ou correspondance entre les parties aux présentes, doit être transmis par courriel :

Pour la Ville : (adresse et nom de la personne responsable)

Pour le requérant : (adresse et nom de la personne responsable)

12. Signatures

Pour la Ville de Mont-Royal :

Date :

(noms, titre)

(noms, titre)

Pour le requérant :

Date :

(noms, titre)