RÈGLEMENT NUMÉRO REG-197

RÈGLEMENT CONCERNANT LES ENTENTES RELATIVES AUX TRAVAUX MUNICIPAUX

CODIFICATION ADMINISTRATIVE

CHAPITRE 1
DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET INTERPRÉTATIVES

INTERPRÉTATION

1. Pour l'interprétation du présent règlement, l'usage du masculin inclut celui du féminin de même que l'usage du singulier inclut celui du pluriel, et vice versa.

2. À moins de déclaration contraire, expresse ou résultant du contexte de la disposition, les expressions, termes et mots suivants ont, dans le présent règlement, le sens et l'application qui leur sont ci-après attribués;

   Lorsque des termes n'ont pas été définis à l'intérieur du présent règlement, les termes, expressions et définitions du *règlement de zonage 1642* sont applicables au présent règlement :

   Directeur :
   Le directeur de l'Urbanisme et le directeur du Génie de la Ville de Brossard, ainsi que leurs représentants respectifs.
   [REG-352; a.1, (2016-03-02)]

   Requérant :
   Toute personne physique ou morale, société de personnes, regroupement de personnes ou association qui soumet à la Ville un projet en vue de desservir un ou plusieurs terrains sur lesquels il est proposé d'ériger une ou plusieurs constructions ou sur lesquels des constructions existent déjà, et dont la construction de services municipaux est essentielle à la réalisation du projet

   Réseau d'aqueduc :
   Système de conduits avec les équipements qui sert principalement à l'alimentation en eau potable des bâtiments ainsi qu'au combat des incendies. Sans limiter la généralité de ce qui précède, le réseau d'aqueduc comprend les vannes, les boîtes ou chambres de vannes, les purgeurs d'air et d'eau, les bornes d'incendie et les stations de réduction de pression et les surpresseurs et les pièces de raccordements du branchement du réseau.

   Réseau d'égout :
   Système de conduits incluant les pièces de raccordement du branchement au réseau, qui contient et achemine les eaux usées et qui comprend, entre autres, les regards et les stations de pompage. Le réseau d'égout est constitué d'un réseau d'égout pluvial et d'un réseau d'égout sanitaire.

   Surdimensionnement :
   Travaux dont les dimensions ou les capacités dépassent celles du projet initial du requérant.

   Travaux municipaux :
   Infrastructures et équipements, dont notamment les réseaux d'aqueducs et d'égouts, les bordures et trottoirs, l'éclairage, les fondations de rues et d'asphaltage et sujet à la délivrance d'un certificat d'autorisation du ministre de l'Environnement du Québec, le

cas échéant, ainsi que les parcs, bassins de rétention et tout autre équipement destiné à un usage public ou privé.

Ville :
La Ville de Brossard.

OBJET DU RÈGLEMENT

3. Le présent règlement a pour objectif de permettre à la Ville de Brossard de conclure des ententes avec tout requérant relativement à la mise en place et à la construction, en tout ou en partie, de travaux municipaux sur l'ensemble du territoire de la Ville et d'assujettir la délivrance d'un permis de construction à la conclusion d'une telle entente.

   Il a aussi pour but de déterminer les modalités et les exigences que doit remplir le requérant relativement à la mise en place et la construction de ces travaux municipaux afin de desservir de nouveaux immeubles ou propriétés sur le territoire de la Ville ainsi que les projets existants, qu'ils soient ou non visés par une demande de permis.

   Le présent règlement vise également à déterminer la participation financière du requérant et de la Ville de Brossard dans la préparation des plans et devis et la réalisation des travaux municipaux.

APPLICATION DU RÈGLEMENT

4. Le Directeur est chargé de l'application du présent règlement est autorisé à délivrer pour et au nom de la Ville, tout constat d'infraction pour toute infraction à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement et/ou de l'entente en découlant.

5. Le Directeur est autorisé à visiter et à examiner toute propriété, à toute heure raisonnable, tous les jours, pour s'assurer du respect du présent règlement et/ou de l'entente en découlant.

   Le propriétaire de l'immeuble et/ou le requérant doit recevoir et donner accès, en tout temps, au Directeur chargé de l'application du présent règlement.

   Le Directeur peut ordonner à quiconque est en défaut, de se conformer aux dispositions du présent règlement d'effectuer les travaux nécessaires, sans délai, à compter de la réception d'un avis à cet effet. À défaut, la Ville peut effectuer ou faire effectuer les travaux requis aux frais du propriétaire fautif.

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

7. Rien au présent règlement ne doit être interprété comme diminuant ou restreignant la discrétion du conseil municipal d'approuver ou d'effectuer la réalisation de travaux municipaux.

8. Toutes les sommes engagées par le requérant pour la présentation et confection de son avant-projet, du plan préliminaire de développement ou de la demande de travaux municipaux sont de son entière responsabilité, qu'une entente relative aux travaux municipaux intervienne ou non entre celui-ci et la Ville.

CHAPITRE 2
LES CONSIDÉRATIONS FINANCIÈRES ET GARANTIES

CONSIDÉRATIONS FINANCIÈRES

9. Tous les travaux municipaux requis et découlant du présent règlement sont assumés à cent pour cent (100 %) par le requérant.

10. Également, le requérant doit prendre à sa charge tous les coûts directs et indirects reliés à la réalisation des travaux dont notamment :

(1) Les frais relatifs à la préparation des plans et devis et à la surveillance des travaux;

(2) Les frais relatifs à l'arpentage, au piquetage, aux descriptions techniques et aux relevés topographiques;

(3) Les frais légaux, les frais de financement ainsi que toutes les taxes applicables.

11. Si les travaux municipaux à réaliser dépassent les besoins stricts du projet du requérant, et/ou suite à la demande expresse de la Ville, celle-ci peut exiger du requérant qu'il réalise notamment des travaux de surdimensionnement, de surlargeur ou des travaux hors site.
[REG-352; a.2, (2016-03-02)]

12. Les coûts reliés aux travaux prévus à l'article 11 sont calculés par la Ville et assumés en tout ou en partie par cette dernière, selon les quantités réelles des travaux préalablement approuvés par la Ville, le tout, conditionnellement à toute approbation à laquelle la Ville pourrait être soumise. Ces coûts comprennent notamment le coût réel des travaux ainsi que les honoraires professionnels s'y rapportant.
[REG-352; a.3, (2016-03-02)]

CHAPITRE 3
TRAVAUX MUNICIPAUX

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

13. Toute demande d'émission de permis de construction doit, si des travaux municipaux sont requis, être assujettie à la conclusion d'une entente en vertu du présent règlement.

Toutefois, le présent article ne s'applique pas à l'émission d'un permis de construction pour un bâtiment existant ou détruit dans la mesure où l'agrandissement ou la reconstruction de l'immeuble ne requièrent pas de travaux municipaux.

14. La Ville ne peut émettre de permis de construction tant et aussi longtemps que l'acceptation provisoire des travaux n'a pas eu lieu et que le directeur n'a pas reçu du requérant un rapport d'ingénieur attestant que:

(1) Les réseaux d'aqueduc et d'égouts (incluant le réseau sanitaire et pluvial) sont conformes aux normes en vigueur;

(2) Les réseaux d'aqueduc et d'égouts (incluant le réseau sanitaire et pluvial) sont opérationnels et prêts à recevoir les raccordements;

(3) Le réseau de distribution électrique est en place et disponible pour le raccordement des immeubles visés par les permis de construction.

[REG-352; a.4, (2016-03-02)]

AVANT-PROJET

15. Préalablement à la conclusion d'une entente, un avant-projet doit être soumis au Directeur, pour validations préliminaires en regard des dispositions de la réglementation en vigueur sur le territoire de la Ville. L'avant-projet doit notamment comprendre une description sommaire du projet incluant les usages projetés ainsi qu'un plan des rues à construire.

PLAN PRÉLIMINAIRE DE DÉVELOPPEMENT

16. Lorsque l'avant-projet déposé répond aux attentes de la Ville, le requérant doit soumettre au Directeur un *plan préliminaire de développement*.

17. En plus d'une brève description du projet, le *plan préliminaire de développement* doit comprendre tous les documents essentiels à son analyse, dont notamment :

(1) Le plan des rues, terrains, sentiers et parcs;

(2) Un échéancier énonçant la date souhaitée du début des travaux et, s'il y a lieu, la date de chacune des phases de réalisation;

(3) La description des travaux, incluant notamment le plan des utilités publiques préliminaires, les plans et estimations préliminaires du coût des travaux projetés réalisés par une firme d'ingénieurs reconnue par la Ville, ainsi que la désignation de la partie responsable de leur réalisation;

(4) Lorsque requis, un plan d'intégration, les plans préliminaires d'architectures, d'aménagement paysager et de circulation des véhicules et des piétons, le bordereau des utilisations du sol, les ratios de stationnement et d'espaces récréatifs, des densités, des coefficients d'occupation, des rapports plancher/terrain, des superficies minimums de terrain et de plancher et des hauteurs;

18. Sur réception du *plan préliminaire de développement*, le Directeur examine ledit plan et fait rapport sur le bien-fondé de la demande et, le cas échéant, sur les modifications à y apporter. Ses recommandations doivent porter, entre autres, sur :

(1) La conformité aux objectifs d'aménagement du territoire, au plan d'urbanisme ainsi qu'à l'ensemble de la réglementation d'urbanisme applicable;

(2) Le type de rue à être construite et les autres infrastructures à implanter;

(3) Les impacts sur les équipements existants;

(4) Les travaux de surdimensionnement, de surlargeur ou les travaux hors site;

(5) Toute contrainte au projet.

19. Lorsque requis, le *plan préliminaire de développement* est soumis au Comité consultatif d'urbanisme (CCU).

L'adoption par le conseil municipal du procès-verbal du CCU ne peut être interprétée comme étant un engagement du conseil municipal de signer une entente relative aux travaux municipaux.

20. Le *plan préliminaire de développement* est valide pour une période de 180 jours suivant la date d'adoption du procès-verbal du CCU par le conseil municipal.

Si aucune entente n'est intervenue entre les parties à l'intérieur de ce délai, le requérant doit soumettre au directeur une demande de prolongation de délai. Le directeur doit s'assurer que le *plan préliminaire de développement* respecte toujours les attentes de la Ville. À défaut, le requérant doit soumettre un nouveau *plan préliminaire de développement*.

ENTENTE RELATIVE AUX TRAVAUX MUNICIPAUX

21. Suite à l'adoption par le conseil du procès-verbal du CCU contenant la recommandation positive du CCU quant au *plan préliminaire de développement*, et, préalablement à la réalisation des travaux municipaux, la Ville et le requérant doivent déterminer les obligations et modalités d'exécution desdits travaux, par le biais d'une entente relative aux travaux municipaux. Cette entente doit notamment prévoir :

(1) La désignation des parties;

(2) La résolution ou le règlement de la compagnie, de la société par actions ou la déclaration d'immatriculation s'il s'agit d'une société, requis pour la conclusion d'une entente autorisant la demande, et les signataires de l'entente;

(3) Un échéancier détaillé de la réalisation des travaux indiquant entre autres la date à laquelle les travaux doivent être complétés et, s'il y a lieu, la date de chacune des phases de réalisation;

(4) La description des lots visés par les travaux de construction de rues, sentiers piétonniers, voies cyclables ou autres;

(5) Un engagement du requérant à procéder à la cession gratuite pour fins de parcs, des rues, des passages pour piétons, des infrastructures municipales et des services requis, s'il y a lieu ainsi que les servitudes d'utilités publiques et toutes autres infrastructures nécessaires au projet;

(6) La description des travaux, incluant notamment le plan des utilités publiques, les plans et devis des travaux en version finale ainsi que les estimations définitives du coût des travaux projetés, le tout réalisé par une firme d'ingénieurs reconnus par la Ville;

(7) Les modalités de réalisation, de surveillance et d'approbation des travaux ainsi que les pénalités recouvrables en cas de retard ou défaut;

(8) Les garanties financières exigées du requérant;

(9) Tout autre document ou disposition nécessaire pour assurer la réalisation des travaux municipaux.

22. Lorsqu'applicable, l'entente doit également prévoir notamment :

(1) Les modalités de paiement, par le titulaire du permis ou du certificat des coûts relatifs aux travaux et l'intérêt payable sur un versement exigible;

(2) Les modalités (objet, réalisation, financement, paiement, répartition et tarification) pour la détermination de la nature et des coûts de surdimensionnement, surlargeur et travaux hors site;

(3) La liste des immeubles bénéficiaires des travaux municipaux autres que ceux visés par le projet de développement ainsi que les modalités de calcul de la quote-part.

(4) Les mesures de compensations exigées pour compenser la destruction des milieux humides en vertu de la *Loi sur la qualité de l'environnement* L.R.Q c. Q-2);

(5) Une clause à l'effet que la réalisation des travaux municipaux est conditionnelle à l'adoption d'un règlement d'emprunt et à son approbation;

(6) Le nom de l'entrepreneur retenu pour exécuter les travaux et les obligations que le requérant doit inclure dans le contrat avec ledit entrepreneur;

23. Sur réception de tous les documents mentionnés précédemment, le Directeur procède à l'examen de ceux-ci et doit s'assurer, avant la signature de l'entente, que les travaux municipaux à être construits répondent aux attentes de la Ville notamment quant:

(1) Aux objectifs d'aménagement du territoire, au plan d'urbanisme ainsi qu'à l'ensemble de la réglementation d'urbanisme applicable;

(2) Aux normes, lois et règlements en vigueur sur le territoire de la Ville;

(3) Aux impacts des travaux municipaux sur les infrastructures existantes.

24. La signature de l'entente relative aux travaux municipaux doit être approuvée par une résolution du conseil municipal.

25. Après la signature de l'entente relative aux travaux municipaux, le requérant peut débuter les travaux municipaux uniquement au moment où il reçoit l'autorisation écrite à cet effet du Directeur;

26. Avant d'autoriser le début des travaux, le directeur doit s'assurer d'avoir en main :

(1) Toutes les autorisations requises par la loi dont notamment :

a) les certificats d'autorisation du ministère de l'Environnement;
b) l'avis d'ouverture de chantier à la CSST si nécessaire;

(2) La preuve de souscription d'une assurance responsabilité telle qu'exigée au cahier des charges générales de la Ville de Brossard, dernière édition;

(3) Les garanties financières requises;

(4) La liste des sous-traitants de l'entrepreneur désigné, lorsque nécessaire.

CHAPITRE 4
GARANTIES FINANCIÈRES

27. Au moment de la signature de l'entente, le requérant doit fournir à la Ville une lettre de garantie bancaire inconditionnelle et irrévocable.

Celle-ci ne peut être émise que par une institution bancaire reconnue au Québec.

28. La lettre de garantie bancaire inconditionnelle et irrévocable doit être payable à l'ordre de la Ville et :

(1) Être d'une valeur égale à cent pour cent (100 %) de l'estimation préliminaire du coût des travaux municipaux projetés prévus à l'entente ou de la soumission reçue de l'entrepreneur, incluant les taxes applicables. L'estimation est réalisée par la firme d'ingénieurs reconnue.

(2) Couvrir la parfaite et complète exécution des travaux prévus aux plans et devis et garantissant le parfait paiement des services, des matériaux et de la main d'oeuvre;

(3) Être encaissable suite à la signification d'un avis de l'existence d'un défaut du requérant par la ville à l'institution émettrice;

(4) Être valide pour un (1) an et renouvelable annuellement, jusqu'à l'acceptation finale et définitive des travaux. Ce renouvellement doit être effectué annuellement dans les trente (30) jours précédant l'expiration de ladite garantie.

29. La Ville peut réduire la lettre de garantie bancaire par tranches de dépenses payées ayant une valeur minimale de 25 000$, jusqu'à concurrence de 10% de la valeur totale du coût des travaux.

La réduction s'effectue lorsque le Directeur :

(1) reçoit de l'ingénieur surveillant l'attestation de conformité des travaux et la preuve à l'effet que les dépenses et les sommes à réduire ont été effectivement payées;
(2) approuve ces documents.
[REG-352; a.5, (2016-03-02)]

30. Malgré l'acceptation provisoire des travaux, le promoteur doit maintenir la garantie bancaire pour une valeur minimale ou égale à 5 % de la valeur totale du coût des travaux jusqu'à l'acceptation définitive des travaux.

31. Lors de l'acceptation finale et définitive des travaux, le requérant est libéré de sa garantie financière lorsque le directeur a reçu :

(1) la preuve que toutes les créances dues à l'entrepreneur général, des sous-traitants, fournisseurs de services, de matériaux et autres ont été acquittées par le requérant;

(2) la preuve écrite à l'effet que le requérant est libre de toute créance à l'égard du projet, que ce soit notamment envers l'entrepreneur général, les fournisseurs ou sous-traitants ainsi qu'il est en règlement auprès de la Commission de la Santé et de la Sécurité du Travail, de la Commission de la construction du Québec ou de tout autre organisme duquel il pourrait être redevable;

CHAPITRE 5
RESPONSABILITÉ, INFRACTIONS ET RECOURS

32. Malgré toute autre disposition contraire, le requérant accepte et s'engage à tenir la Ville indemne de toutes pertes, réclamations, poursuites, dépenses ou autres dommages pouvant résulter de l'exécution des travaux prévus à la présente convention, que ceux-ci soient occasionnés en tout ou en partie par tout acte ou omission du requérant, ses représentants et/ou employés, de l'entrepreneur, ses représentants et/ou employés ou d'un sous-traitant, ses représentants et/ou employés.

33. Toute personne contrevenant aux dispositions du présent règlement ou de l'entente en découlant est responsable de tous les dommages et inconvénients causés ou pouvant résulter de toute contravention;

34. Quiconque contrevient ou aide, conseille, encourage et/ou incite à contrevenir à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement ou de l'entente en découlant, commet une infraction et est passible, en plus des frais, d'une amende variant entre 100 $ et 1 000 $ dans le cas d'une personne physique et entre 200 $ et 2 000 $ dans le cas d'une personne morale;

    En cas de récidive, le contrevenant est passible d'une amende variant entre 200 $ et 2 000 $ s'il est une personne physique et entre 400 $ et 4 000 $ s'il est une personne morale;

    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.

35. La Ville peut, aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement et de l'entente en découlant, exercer cumulativement ou alternativement les recours prévus au présent règlement ainsi que tout autre recours de nature civile ou pénale qu'elle juge approprié.

CHAPITRE 6
DISPOSITIONS DIVERSES, FINALES ET TRANSITOIRES

36. Le maire ou le maire suppléant ainsi que le greffier ou le greffier adjoint sont autorisés à signer toute entente conclue en vertu du présent règlement.

37. Le présent règlement remplace le règlement 1273 de la Ville de Brossard ainsi que tout autre règlement portant sur le même objet, et devient le seul règlement applicable en matière d'entente relative aux travaux municipaux;

38. L'adoption du présent règlement n'a pas pour effet de porter atteintes aux droits et obligations d'une entente convenue préalablement à l'adoption du présent règlement.

39. L'application du présent règlement ou d'une entente conclue en vertu de son application n'a pas pour effet de soustraire les requérants ou tout autre intervenant à l'application de la législation et de la réglementation fédérale, provinciale ou municipale en vigueur;

40. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi;

Fait et passé en la Ville de Brossard, ce 31 mai 2011.

Le Maire,	Le Greffier,
(S) PAUL LEDUC	(S) DIANE LEBRUN
Paul Leduc	Diane Lebrun

Ce document constitue une codification administrative et n'a aucune valeur légale. Elle a été confectionnée dans le seul but de faciliter la lecture quant à la compréhension des textes réglementaires applicables. Seul le règlement original ainsi que ses amendements ont une valeur légale.

À titre indicatif, la référence utilisée dans le texte désigne le numéro du règlement modificateur, l'article apportant la modification et la date d'entrée en vigueur de la modification concernée, entre parenthèse. Ainsi, la référence [*REG-71, a. 13, (2007-12-19)]* indique que l'article visé a été modifié par l'article 13, du règlement REG-71, lequel est entré en vigueur le 19 décembre 2007. Lorsque le règlement est modifié par résolution, le numéro du règlement modificateur, ainsi que l'article apportant la modification, sont remplacés par le numéro de la résolution en question. Bien que la référence soit indiquée à la fin de l'article concerné, elle vise toutes les modifications apportées audit article.

La présente codification comprend le règlement suivant:

REG-352 (2016-03-02)

Codification administrative mise à jour le 8 mars 2016.