

MISE EN GARDE : Ce règlement n'a aucune valeur officielle. Afin d'obtenir une version officielle de ce règlement et de chacun de ses amendements, le cas échéant, le lecteur doit contacter le Service juridique et greffe au 450-780-5600 ou greffe@vdst.qc.ca



RÈGLEMENT N° 2619

« Règlement concernant les ententes relatives à des travaux municipaux »

(adopté le 7 avril 2025)

CONSIDÉRANT que le conseil peut adopter un règlement assujettissant la délivrance d'un permis de construction, d'un permis de lotissement ou d'un certificat d'autorisation ou d'occupation à certaines conditions en vertu, notamment, des articles 145.21 à 145.30 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1),

CONSIDÉRANT qu'un avis de motion du présent règlement a été donné à une séance antérieure de ce conseil tenue le 10 mars 2025 et qu'un projet de ce règlement a été déposé à cette même séance,

Le conseil municipal DÉCRÈTE ce qui suit :

CHAPITRE 1

OBJET ET CHAMP D'APPLICATION

1. Le présent règlement a pour objet d'assujettir la délivrance de tout certificat d'autorisation ou d'occupation et de tout permis de construction ou de lotissement à la signature préalable d'une entente entre un promoteur et la Ville lorsque le projet implique la réalisation de travaux municipaux d'infrastructures ou d'équipements.
2. Il a aussi pour but d'établir les modalités et les conditions qui doivent être prévues dans cette entente.
3. Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

4. À moins de déclaration contraire, expresse ou résultante du contexte de la disposition, les expressions, termes et mots suivants ont, dans le présent règlement, le sens et l'application que leur attribue le présent article :

1° « Autorité compétente » : le Service du génie, le Service de l'urbanisme et toute personne désignée par le conseil municipal.

2° « Bénéficiaire » : une personne qui, sans être le requérant, est propriétaire d'un immeuble devant bénéficier des travaux municipaux réalisés conformément au présent règlement.

3° « Entrepreneur » : une personne mandatée par le requérant pour effectuer des travaux municipaux.

4° « Immeuble hors site » : un immeuble qui n'appartient pas au requérant et qui est appelé à bénéficier des travaux municipaux réalisés conformément au présent règlement.

5° « Réseau d'aqueduc » : désigne le réseau d'alimentation d'eau, y compris, mais sans limitation, tout branchement de services, toute vanne, toute chambre de vanne, toute borne d'incendie, tout débit mètres, tout régulateur de pression, toute conduite et toute autre installation nécessaire au réseau d'alimentation, telle qu'une station de réduction de pression, un surpresseur et une pièce de raccordement du branchement au réseau et ce, jusqu'à la limite de l'emprise de la voie publique.

6° « Réseau d'égout sanitaire » désigne le système de conduits incluant toute pièce de raccordement du branchement au réseau public qui collecte et achemine les eaux usées et qui comprend, entre autres, tout regard ainsi que tout équipement ou appareil destiné à desservir tout immeuble, notamment la station de pompage sanitaire et toute conduite de refoulement situé dans l'emprise publique ou faisant l'objet d'une servitude.

7° « Réseau d'égout pluvial » désigne le système de conduits incluant toute pièce de raccordement du branchement au réseau qui contient et achemine les eaux de surface ou souterraines et comprend tout regard d'égout, puisard de rue, station de pompage pluvial, bassin de rétention, régulateur de débit, fossé, séparateur hydrodynamique, unité de décantation, ponceau ainsi que toute autre installation nécessaire.

5. L'interprétation des dispositions du présent règlement ne doit pas restreindre la discrétion du conseil municipal de décréter lui-même la réalisation de travaux municipaux et de pourvoir au financement ou de décider de l'opportunité de conclure une entente relative aux travaux municipaux selon ce qu'il juge approprié.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

6. Est assujettie à la conclusion préalable d'une entente, la réalisation des travaux municipaux suivants :

- Les travaux de première étape qui comprennent, mais sans limitation, le réseau d'aqueduc, le réseau d'égout sanitaire, le réseau d'égout pluvial, le réseau de fossé ou de tranchée drainante, la fondation de rue en pierre concassée, la fondation de piste cyclable et de sentier pour piétons, le cas échéant, le drainage de ceux-ci ainsi que le drainage requis hors rue, le déboisement, tout ouvrage nécessaire au contrôle de l'érosion des sols, toute mesure de mitigation pour la protection de l'environnement préalable à l'exécution des travaux, tout ouvrage de rétention, l'enfouissement du réseau d'utilité publique, la pose de borne et de repère géodésique;
- Les travaux de deuxième étape qui comprennent, mais sans limitation, toute bordure de rue, toute décontamination de la fondation supérieure avant le pavage, toute première couche de pavage, toute deuxième couche de pavage (couche d'usure), tout marquage sur la chaussée, tout aménagement de piste cyclable et de sentier pour piétons, tout système d'éclairage, toute clôture, tout trottoir, tout aménagement, tout ensemencement de fossé ou de bassin de rétention, toute fourniture et mise en place de terre végétale, de gazon, d'arbres et des végétaux, tout espace vert, toute dalle de case postale, toute signalisation et tout feu de circulation;
- Les travaux de surdimensionnement et de surlargeur, soit ceux impliquant une augmentation des dimensions ou de la capacité d'une infrastructure ou d'un équipement public;
- Les travaux d'infrastructures et d'équipements situés sur un immeuble hors site, en autant qu'ils soient destinés à desservir les immeubles visés par la demande du requérant;
- Toute construction d'un bâtiment qui requiert la délivrance d'un permis lorsque l'exécution de travaux municipaux est nécessaire pour desservir la construction projetée.

7. La Ville peut exiger du requérant qu'il réalise des travaux de surdimensionnement ou de surlargeur dans le cadre de son projet.

CHAPITRE 4

PRÉSENTATION DU PROJET

8. Toute personne qui désire effectuer un projet qui exige la réalisation de travaux municipaux doit soumettre au Service de l'urbanisme, pour fins d'analyse, un projet du développement conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur.

9. Le projet doit être préparé par un arpenteur-géomètre et indiquer toutes les particularités du projet telles que, mais sans limitation, le tracé des futures rues, le lotissement projeté des terrains, le type d'utilisation du sol, le nombre et le type de bâtiments projetés etc.

CHAPITRE 5 LA DEMANDE

10. Lorsque le projet présenté au Service de l'urbanisme est conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur, le requérant doit faire une demande écrite au Service du génie s'il désire conclure une entente.

11. La demande doit contenir les informations et les documents suivants :

- Le nom du promoteur et les coordonnées de tout intervenant avec lequel la Ville doit traiter dans le cadre du projet soumis;
- Au besoin, la procuration ou la résolution prévoyant que le requérant est autorisé par le propriétaire de l'immeuble à présenter une demande;
- Le plan de lotissement approuvé par le Service de l'urbanisme;
- Les plans des travaux municipaux projetés « émis pour permis » ou « émis pour construction » réalisés par un ingénieur;
- Le calendrier général proposé pour la réalisation du projet;
- L'estimation des coûts des travaux municipaux, incluant les honoraires pour la surveillance des travaux;
- Lorsqu'un requérant projette de réaliser des travaux municipaux qui sont susceptibles de desservir un ou plusieurs immeubles hors-site, il doit aussi fournir les documents suivants :
 - La liste des immeubles hors-site ainsi que le nom et les coordonnées de tous les propriétaires;
 - Un document détaillant le partage des coûts des travaux municipaux entre le requérant et tous les bénéficiaires ainsi qu'une copie de chacune des ententes conclues entre eux à ce sujet.

CHAPITRE 6 ANALYSE PRÉLIMINAIRE DE LA DEMANDE

12. Le Service du génie débute l'analyse préliminaire de la demande lorsque qu'il a reçu tous les documents mentionnés au Chapitre 5 et lorsque le Service de l'urbanisme lui a confirmé que le projet respecte toutes les dispositions et toutes les normes applicables en matière d'urbanisme.

13. Le Service du génie analyse la demande conformément à la procédure établie par le présent règlement et en considération des caractéristiques du projet de développement soumis, soit les suivantes :

- Le type de rue à être construite et les autres infrastructures à implanter;
- Les impacts sur les équipements existants;
- Les travaux de surdimensionnement, de surlargeur ou les travaux hors site requis ou souhaitables;
- Toute contrainte liée au projet;
- L'échéancier de réalisation des travaux municipaux.

CHAPITRE 7 ACCEPTATION PROVISOIRE OU REJET DE LA DEMANDE

14. À la suite de son analyse, si le Service du génie conclut que les travaux municipaux ne sont pas réalisables ou qu'ils ne sont pas conformes aux règlements, aux politiques ou aux normes applicables et qu'aucune modification au projet ne peut le rendre conforme, il avise le requérant par écrit que son projet est rejeté.

15. Si le Service du génie conclut que les travaux municipaux ne sont pas réalisables ou qu'ils ne sont pas conformes aux règlements, aux politiques ou aux normes applicables à moins que certaines modifications au projet ne soient faites, il avise le requérant par écrit des modifications qui doivent être apportées au projet afin que celui-ci soit réalisable et conforme.

Le requérant aura un an suivant la réception de l'avis écrit du Service du génie pour modifier son projet et soumettre tous les documents complémentaires exigés par le Service du génie. En cas de non-respect de ce délai, le projet sera réputé avoir été refusé par le seul écoulement du temps sans qu'aucun avis au requérant ne soit nécessaire.

16. Si le Service du génie conclut que les travaux municipaux sont réalisables et qu'ils sont conformes aux règlements, politiques et normes applicables, il soumet le projet préliminaire ainsi que ses recommandations au conseil municipal pour approbation provisoire ou refus.

À cet effet, le conseil municipal exerce un pouvoir discrétionnaire de décider de l'opportunité de conclure une entente relative aux travaux municipaux ou non selon ce qu'il considère approprié dans l'intérêt public.

17. L'approbation provisoire du conseil ne doit pas être interprétée comme étant une approbation finale du projet.

18. Si le conseil donne son approbation provisoire, le Service du génie avise le requérant que les documents suivants doivent lui être soumis pour analyse et approbation :

- Le calendrier détaillé de réalisation des travaux;
- Tous les plans « émis pour construction » préparés par un ingénieur;
- Lorsque le projet prévoit l'installation d'un système d'éclairage décoratif, les plans électriques « émis pour construction » ainsi qu'une étude photométrique;
- Tous les devis et les estimés « émis pour construction » préparés par un ingénieur;
- Toute autorisation requise par toute instance, notamment la Municipalité régionale de comté (MRC), le ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs et le ministère des Transports et de la Mobilité durable.

CHAPITRE 8

PARTICIPATION FINANCIÈRE

19. Le promoteur doit assumer tous les coûts des travaux municipaux incluant ceux des éléments connexes, tels que, mais sans limitation, les coûts des permis et des demandes gouvernementales, les frais d'étude de circulation et d'études préliminaires d'avant-projet, les frais de financement, les taxes ainsi que les honoraires professionnels des avocats, des notaires, des ingénieurs incluant les frais et les honoraires de l'ingénieur chargé de la surveillance des travaux, et de tout autre professionnel.

20. Malgré l'article 19, la Ville peut décider d'assumer une partie ou la totalité des coûts reliés aux travaux de surdimensionnement et de surlargeur qu'elle exige au promoteur si les travaux excèdent les besoins stricts de l'ensemble du projet du promoteur ou les normes établies par la Ville. La participation financière de la Ville et les modalités applicables sont inscrites à l'entente.

Cette assumption d'une partie ou de la totalité des coûts par la Ville est toutefois conditionnelle, s'il y a lieu, à l'entrée en vigueur du règlement d'emprunt adopté à cette fin, ou d'une résolution conformément à la *Loi sur les travaux municipaux* (RLRQ, c.T-14).

21. La Ville n'assume pas de responsabilité en raison de la non-approbation d'un règlement d'emprunt qui l'amène à suspendre ou à ne pas donner suite à une demande qu'elle aurait acceptée, qu'une entente ait été conclue ou non.

22. Le remboursement des coûts de surdimensionnement ou de surlargeur est conditionnel à la réception de l'ensemble des pièces justificatives du promoteur et ce, dès l'acceptation provisoire des travaux.

23. Lorsqu'un promoteur projette de réaliser des travaux municipaux qui sont susceptibles de desservir un ou plusieurs immeubles hors-site, l'entente de partage des coûts intervenue entre ce dernier et un bénéficiaire ne lie pas la Ville. Il s'agit d'un contrat entre le promoteur et le bénéficiaire uniquement. Le promoteur demeure le seul responsable envers la Ville du paiement de tous les coûts mentionnés notamment à l'article 19 du présent règlement.

24. Malgré l'article 23, le conseil municipal peut accepter que la Ville détermine et perçoive les quotes-parts des bénéficiaires dans le partage des coûts, s'il considère qu'il est dans l'intérêt public de le faire. Les modalités et les conditions de cette entente spécifique seront déterminées par résolution, le cas échéant.

CHAPITRE 9

L'ENTENTE

25. Une entente est rédigée lorsque le Service du génie approuve les documents énumérés l'article 18 du présent règlement.

26. L'entente doit inclure, mais sans limitation, les éléments suivants :

- La désignation des parties;
- La description des travaux municipaux et une copie des plans et des devis « émis pour construction » préparés et signés par un ingénieur;
- La description des lots visés par les travaux ainsi que le plan de lotissement, le cas échéant;
- L'échéancier de réalisation des travaux;
- La détermination des coûts relatifs aux travaux à la charge du promoteur, incluant les frais pour la surveillance des travaux;
- Les modalités pour la détermination de la nature et des coûts de surdimensionnement et autres remboursements, le cas échéant;
- Les garanties de réalisation exigées du promoteur;
- La désignation de l'entrepreneur, le cas échéant;
- Les garanties de réalisation exigées à l'entrepreneur;
- Une clause prévoyant que l'entente est conditionnelle à l'adoption d'un règlement d'emprunt et à son approbation, si requis;
- Une clause prévoyant que le promoteur doit céder à la Ville les rues, les terrains convenus incluant ceux qui doivent être cédés à titre de contribution pour fins de parc, ainsi que toutes les infrastructures s'y trouvant et toutes servitudes requises, et ce, à titre gratuit;
- Lorsqu'un immeuble hors-site doit bénéficier des travaux municipaux, l'entente doit inclure une annexe permettant d'identifier l'immeuble hors-site et le bénéficiaire;

27. Le projet d'entente sera soumis au conseil municipal pour approbation finale.

CHAPITRE 10

LA RÉALISATION DES TRAVAUX MUNICIPAUX

28. Les travaux municipaux peuvent débuter uniquement lorsque le Service du génie a donné son approbation.

Cette approbation est donnée à la suite de la signature de l'entente liant les parties et lorsque l'ensemble des conditions et des modalités prévues au présent règlement et celles prévues à l'entente ont été respectées.

29. La Ville conserve le contrôle exclusif de la surveillance des travaux municipaux, du contrôle qualitatif des matériaux et de la surveillance environnementale, et ce, aux frais du promoteur.

30. Les travaux municipaux assumés par le promoteur doivent être réalisés en conformité avec les normes de la Ville et avec les indications spécifiques des plans et devis préparés par l'ingénieur-concepteur et les directives de changement émanant de l'ingénieur chargé de la surveillance des travaux municipaux, approuvées par le Service du génie de la Ville.

31. 15 jours ouvrables avant le début des travaux municipaux, tous les documents suivants doivent avoir été fournis à la Ville :

- Une copie de toute approbation exigée en vertu de l'entente;
- Une copie de tous les plans mentionnés à l'entente « émis pour construction », et ce, dans les formats suivants :
 - Une copie en format numérique « portable document format » (PDF/A) signée et scellée par l'ingénieur en un seul fichier assemblé, aucun format porte-document;
 - Une copie du fichier AutoCAD (format numérique DWG);
- Une copie du devis « émis pour construction » signée et scellée par l'ingénieur, en format numérique « portable document format » (PDF/A) en un seul fichier assemblé, aucun format porte-document ;
- L'échéancier détaillé des travaux municipaux;
- Une preuve d'assurance chantier du promoteur incluant une assurance responsabilité civile globale d'au moins 5 000 000 \$, désignant la Ville comme coassurée;
- Une garantie de réalisation sous l'une des formes suivantes :
 - Un cautionnement d'exécution de contrat au nom du promoteur pour un montant équivalent à 100 % des travaux restants émis par un assureur inscrit au registre prévu à cet effet de l'Autorité des marchés financiers;
 - Une lettre de garantie bancaire inconditionnelle et irrévocable pour un montant équivalent à 50 % du coût des travaux émis par une institution financière reconnue et légalement autorisée à faire affaire au Québec, garantissant la parfaite et complète exécution des travaux municipaux prévus aux plans et devis, 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. Cette lettre de garantie reste en vigueur jusqu'à l'acceptation finale et définitive des travaux par la Ville et après avoir reçu la preuve que toutes les factures des fournisseurs de services, de matériaux, des sous-traitants et de l'entrepreneur général, selon le cas, ont été payées par le promoteur ou après avoir reçu la déclaration statutaire, les quittances finales données par chacun des sous-traitants ou employés, de la Commission de la Santé et de la Sécurité au travail et de la Commission de la construction du Québec ou s'il y a garantie jugée acceptable par les deux parties qu'il n'est dû aucune somme à aucun sous-traitant, fournisseurs de services, de matériaux ou à des employés ou à l'entrepreneur général;
 - Un chèque visé à l'ordre de la Ville de Sorel-Tracy pour un montant équivalent à 50 % des travaux;
- Si les travaux sont exécutés par un entrepreneur autre que le promoteur celui-ci doit remettre, les garanties suivantes :
 - Un cautionnement pour les gages, les matériaux et les services garantissant parfait paiement de la main-d'œuvre et des matériaux, d'une valeur égale à 50% du coût des travaux municipaux, émis conjointement au promoteur et à la Ville. Ce cautionnement reste en vigueur jusqu'à l'acceptation finale et définitive des travaux;

- Un cautionnement d'exécution garantissant que les travaux seront faits conformément aux plans et devis, d'une valeur égale à 50 % du coût des travaux municipaux émis conjointement au promoteur et à la Ville. Ce cautionnement reste en vigueur jusqu'à l'acceptation finale et définitive des travaux;
- Une copie de la soumission de l'entrepreneur, de sa licence et de sa police d'assurance responsabilité civile d'au moins 5 000 000 \$;
- Une copie des demandes info-excavation;
- Les plans de signalisation et d'aqueduc temporaire, le cas échéant, signés et scellés par un ingénieur;
- Une liste des sous-traitants, copie de leur licence et une description des travaux effectués par ces sous-traitants;
- Les dessins d'atelier, les fiches techniques et les formules de mélange;
- Un relevé vidéo montrant les conditions existantes (bâtiments, trottoirs, végétaux, etc.) avant le début des travaux;
- Une copie de l'avis d'ouverture de chantier auprès de la Commission de la santé et de la sécurité au travail (CSST) et de la demande d'identification du chantier auprès de la Commission de la construction du Québec (CCQ);
- Toute copie des autorisations délivrées par toute instance, notamment la Municipalité régionale de comté (MRC), le ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs et le ministère des Transports et de la Mobilité durable.

32. Les travaux municipaux doivent débuter au plus tard 12 mois suivant la signature de l'entente par toutes les parties à défaut de quoi, l'entente sera résolue de plein droit.

33. 30 jours suivant la fin des travaux municipaux de première étape, tous les documents suivants doivent avoir été remis à la Ville :

- Résultats des essais sur les réseaux d'aqueduc et d'égout faits selon les normes du Bureau de normalisation du Québec (BNQ).

34. 30 jours suivant la fin des travaux municipaux de deuxième étape, tous les documents suivants doivent avoir été remis à la Ville :

- Relevé tel que construit « TQC » des travaux incluant la position en X, Y et Z des entrées de service, des radiers, des conduites d'égout, des conduites d'aqueduc, des regards, des puisards et de tout autre élément en format AutoCAD;
- Le coût réel des travaux ventilé et le coût des travaux supplémentaires, le cas échéant;
- Résultat des essais granulométriques, de compaction (fondation et pavage) et de compression du béton.

35. La Ville devra, pour les travaux de première et deuxième étapes, recevoir, de l'ingénieur chargé de la surveillance des travaux municipaux, un certificat de réception provisoire des travaux et un certificat de réception définitive des travaux (comprenant une liste non exhaustive des ouvrages) confirmant la conformité des travaux réalisés en relation avec les éléments mentionnés à la clause 30 du présent règlement et les normes municipales pour le transfert définitif des titres de propriété des rues, des terrains, le cas échéant, et des infrastructures au bénéfice de la Ville.

36. L'ingénieur chargé de la surveillance des travaux municipaux devra remettre au Service du génie une copie des attestations de conformité des travaux municipaux requises en vertu de l'article 22 de la *Loi sur la qualité de l'environnement et exigées par le Ministère*.

37. Dans les 60 jours suivant l'acceptation provisoire des travaux municipaux de deuxième étape, le promoteur doit céder à la Ville les rues, les terrains convenus incluant ceux qui doivent être cédés à titre de contribution pour fins de parc toutes les infrastructures s'y trouvant et toutes servitudes requises, et ce, à titre gratuit.

Malgré ce qui précède, en aucun cas, la Ville n'est tenue d'accepter la cession lorsque les travaux ne sont pas conformes aux plans et devis.

CHAPITRE 11

DÉLIVRANCE DES PERMIS DE CONSTRUCTION

Aucun permis de construction ne peut être délivré pour un terrain visé par une entente faite en vertu du présent règlement avant que la première étape des travaux n'ait reçu l'approbation provisoire de l'ingénieur ou de la firme d'ingénieurs-conseils chargé de la surveillance de travaux et que telle acceptation ait été reçue et acceptée par la Ville.

CHAPITRE 12

DISPOSITIONS PÉNALES

SECTION 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

38. Si une infraction dure plus d'un jour, l'infraction commise à chaque jour constitue une infraction distincte et les pénalités édictées pour chacune des infractions peuvent être imposées distinctement pour chaque jour.

SECTION 2

AMENDES

39. Quiconque contrevient à une disposition du présent règlement commet une infraction et est passible d'une amende d'au moins 200 \$ et d'au plus 1 000 \$ si le contrevenant est une personne physique, et d'au moins 300 \$ et d'au plus 2 000 \$ s'il est une personne morale.

En cas de récidive, les amendes sont portées au double.

CHAPITRE 13

DISPOSITION TRANSITOIRE

40. Une entente relative à la réalisation de travaux municipaux signée entre un promoteur et la Ville avant l'entrée en vigueur du présent règlement demeure valide et continue à lier les parties.

CHAPITRE 14

DISPOSITION FINALE

41. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

(s) Patrick Péroquin
Patrick Péroquin, maire

(s) René Chevalier
René Chevalier, greffier