

Ville de Thurso
RÈGLEMENT SUR
LES ENTENTES RELATIVES
À DES TRAVAUX MUNICIPAUX
NO 03-2011

Table des matières

CHAPITRE I	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES.....	1
1.1	But du règlement.....	1
1.2	Domaine d'application	1
1.3	Interprétation	1
1.4	Concordance réglementaire.....	1
CHAPITRE II	DÉFINITIONS.....	2
CHAPITRE III	PRINCIPES D'APPLICATION	5
3.1	Principe	5
3.2	Zones concernées	5
3.3	Catégorie de terrains visés par le présent règlement	5
3.4	Conditions de délivrance d'un permis de lotissement et de construction.....	5
	3.4.1 En regard du permis de lotissement :.....	5
	3.4.2 En regard du permis de construction :	6
3.5	Partage des coûts relatifs aux travaux	6
	3.5.1 Part du promoteur.....	6
	3.5.2 Part des bénéficiaires.....	7
	3.5.3 Part de la Ville.....	7
3.6	Protocole d'entente	7
CHAPITRE IV	PROCÉDURES RELATIVES À LA CONSTRUCTION DES RUES PAR UN	
	PROMOTEUR	10
4.1	Procédurier.....	10
4.2	Requête.....	10
	4.2.1 But de la requête	10
	4.2.2 Contenu de la requête	10
	4.2.3 Étude et recommandation au Conseil	11
	4.2.4 Étude et décision sur la requête par le Conseil municipal.....	11
	4.2.5 Période de validité d'une requête approuvée	11
4.3	Plans, devis et estimés.....	12
4.4	Début des travaux et responsabilité.....	12
4.5	Paiement des coûts des travaux.....	12
	4.5.1 Travaux municipaux	12
	4.5.2 Signalisation routière, lumière de rues	13
	4.5.3 Section hors-chaussée.....	13
	4.5.4 Drainage.....	13
4.6	Cession des rues et des services	13

CHAPITRE I DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1 But du règlement

Le présent règlement a pour but d'assujettir la délivrance d'un permis de construction ou de lotissement à la conclusion d'une entente entre le promoteur et la Ville lorsqu'il implique la réalisation de travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux et sur la prise en charge de ces travaux et de fixer les principaux paramètres de cette entente.

Le présent règlement a pour but également d'établir toutes les mesures nécessaires à la mise en place des services publics et des rues, tel la procédure à suivre, les normes requises, ainsi que les différents modes de paiement desdits services publics et des rues.

1.2 Domaine d'application

Le présent règlement s'applique à tout projet de lotissement ou de construction qui nécessitera l'implantation, l'installation, la modification, le prolongement ou le surdimensionnement d'infrastructures ou d'équipements d'égout sanitaire, d'égout pluvial, d'aqueduc et de rue.

1.3 Interprétation

L'emploi du verbe "devoir" indique une obligation absolue ; le verbe "pouvoir" indique un sens facultatif.

Le nom singulier s'étend à plusieurs personnes ou à plusieurs choses de même espèce, chaque fois que le contexte se prête à cette extension.

Le genre masculin comprend le genre féminin à moins que le contexte n'indique le contraire.

1.4 Concordance réglementaire

Le présent règlement s'applique concurremment aux autres règlements municipaux. En cas d'incompatibilité entre les dispositions applicables de l'un ou de plusieurs des règlements municipaux, les règles suivantes s'appliquent :

- a) La norme ou disposition particulière prévaut sur la disposition générale ;
- b) La disposition la plus exigeante ou la plus restrictive prévaut sur la disposition la moins exigeante ou la moins restrictive.

CHAPITRE II DÉFINITIONS

Aux fins du présent règlement, les mots suivants ont le sens, la signification et l'application qui leur sont assignés dans le présent chapitre, à moins que le contexte ne l'exige autrement :

Approbation

Signifie une attestation de la personne responsable ou du professionnel compétent de la Ville émise lorsque la construction de toute nouvelle rue est complétée conformément aux normes et standards établis au présent règlement.

Chaussée

Partie carrossable de la rue d'une largeur, généralement, de 10 mètres.

Emprise de la rue

Assiette de la rue ainsi que toute la section hors chaussée.

Égout pluvial

Le système de conduits incluant les raccordements et les branchements qui recueillent, contiennent et acheminent les eaux de pluie, les eaux de ruissellement, les eaux de la fonte des neiges, incluant les regards d'égouts, les puisards de rues, les ponceaux et tout autre dispositif utile au bon fonctionnement du système.

Égout sanitaire

Le système de conduits, incluant les raccordements et les branchements qui recueillent, contiennent et acheminent les eaux usées, incluant les regards d'égouts et tout autre dispositif utile au bon fonctionnement du système.

Fossé

Canal contenant et acheminant les eaux de pluie, les eaux de ruissellement et les eaux de la fonte des neiges.

Ingénieur

Toute personne qui est membre en règle de l'Ordre des ingénieurs du Québec.

Parc

Signifie, non limitativement, un espace de terrain construit ou non, destiné à un usage communautaire tel que pavillon, terrain de jeux ou de détente, aréna, piscine, piste cyclable, espaces naturels et autres semblables équipements reconnus par la Ville.

Passage piétonnier

Terrain cadastré et aménagé afin de favoriser la circulation des piétons.

Piste cyclable

Sentier aménagé hors rue et réservé à l'usage des cyclistes.

Ponceau

Conduit installé sous les entrées charretières ou sous une rue, qui sert à canaliser les eaux provenant des fossés.

Promoteur

Toute personne physique ou morale qui demande à la Ville un prolongement des services publics ou de l'un d'entre eux, en vue de desservir un ou plusieurs terrains sur lesquels toutes telles personnes se proposent d'ériger une ou plusieurs constructions. À moins d'indications contraires, ce terme comprend le développeur et le constructeur.

Recouvrement des rues

Signifie le recouvrement de gravier, de criblure de pierre, de béton bitumineux ou de tout autre matériau équivalent approuvé par la Ville qui couvre le sol d'une rue.

Rue collectrice

Rue vers laquelle se dirige la circulation routière des rues locales et servant à la fois à la desserte des terrains riverains et à la circulation de transit.

Section hors-chaussée

Partie de terrain située entre la chaussée de la rue et la limite frontale d'une propriété et généralement laissée à l'usage des propriétaires riverains.

Surdimensionnement

Toute infrastructure ou équipement dont les dimensions et les capacités dépassent les besoins du projet visé à l'entente, mais qui sont requis en vue de desservir d'autres parties du territoire.

Travaux municipaux

L'expression « travaux municipaux » signifie tous les travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux destinés à devenir publics et entrant dans l'une ou l'autre des catégories suivantes :

- Tous les travaux de construction et d'aménagement d'une rue (incluant tout prolongement), allant de la coupe d'arbres initiale et du déblai jusqu'au pavage et à la pose de la signalisation et de l'éclairage des rues, le cas échéant, incluant toutes les étapes intermédiaires comme les travaux de drainage, les fossés, la construction et l'aménagement de ponceaux, la construction de ponts, etc. ;

- Tous les travaux de construction de conduites d'aqueduc ou d'égout, incluant tous les travaux nécessaires au bon fonctionnement de ces réseaux tels les postes de pompage, de surpression, etc., de même que l'installation des regards et des bornes-fontaines.

Ville

Désigne la Ville de Thurso.

CHAPITRE III PRINCIPES D'APPLICATION

3.1 Principe

Tous les travaux municipaux sur le territoire de la Ville sont effectués :

- a) soit par la Ville en vertu de ses pouvoirs généraux prévus à cette fin ;
- b) soit par le promoteur, selon les modalités prévues au présent règlement.

3.2 Zones concernées

Le présent règlement s'applique à toutes les zones dans le territoire de la Ville.

3.3 Catégorie de terrains visés par le présent règlement

Sont assujetties au présent règlement et à l'obligation de conclure une entente, tel que ci-après stipulé, toutes les demandes de permis de lotissement ou de construction nécessitant l'exécution de travaux municipaux.

Aux fins du présent règlement, tout prolongement de rue ou de services publics doit être suffisamment long pour y inclure la construction d'un trou d'homme, à moins que la situation ne le permette pas, selon l'avis de la Ville.

3.4 Conditions de délivrance d'un permis de lotissement et de construction

En outre des conditions d'émission des permis de lotissement ou de construction prévues dans tout autre règlement, l'inspecteur en bâtiment et en environnement ne pourra émettre de permis de lotissement ou de construction nécessitant ou prévoyant la réalisation de travaux municipaux que si :

3.4.1 En regard du permis de lotissement :

- a) la demande est accompagnée d'un plan-projet d'ensemble de lotissement préalablement approuvé par le Conseil ;
- b) la demande est accompagnée des plans et devis relatifs à la construction des rues et des services publics, préalablement approuvés par la Ville ;
- c) le requérant et la Ville ont signé une entente portant sur la réalisation des travaux, selon les conditions établies par le présent règlement.

3.4.2 En regard du permis de construction :

- a) les travaux municipaux ont été construits selon les plans et devis déposés et ils ont fait l'objet d'une approbation à cet effet par la Ville.

3.5 Partage des coûts relatifs aux travaux

3.5.1 Part du promoteur

Le promoteur qui requiert l'émission d'un permis de lotissement ou de construction visé par le présent règlement est tenu d'assumer l'ensemble des coûts relatifs aux travaux municipaux directs ou connexes, suivant les plans et devis soumis par celui-ci et approuvés préalablement par la Ville.

Le promoteur devra signer au préalable une entente avec la Ville visant, notamment, les modalités de prise en charge des coûts, telles que prévues au présent règlement.

Entre autres, le requérant devra prendre à sa charge les frais, honoraires et coûts suivants :

1. les frais et honoraires relatifs à la réalisation des plans et devis par un ingénieur civil ;
2. les frais et honoraires de surveillance des travaux par un ingénieur civil ;
3. les frais et honoraires relatifs à l'arpentage, au piquetage et aux relevés topographiques, par un arpenteur ;
4. tous les frais et coûts impliqués par l'achat et l'installation des matériaux et des équipements nécessaires à l'exécution des travaux ;
5. les frais et honoraires relatifs à l'inspection des matériaux par un ingénieur, incluant les études de laboratoire qui pourraient être nécessaires ;
6. les frais et honoraires relatifs à l'attestation, par un ingénieur civil, que les travaux ont été réalisés conformément aux plans et devis ;
7. toutes les taxes, incluant les taxes de vente provinciale et fédérale.
8. 100% des coûts et honoraires d'approbation des plans et devis, de supervision et de surveillance des travaux effectués par la Ville.

Si plus d'un requérant participe à la réalisation des travaux municipaux visés dans

l'entente, chacun d'entre eux devra, de façon solidaire, s'engager conjointement avec la Ville en respectant les modalités qui auront été prévues à l'entente.

3.5.2 Part des bénéficiaires

Lorsque les travaux réalisés par le requérant bénéficient ou bénéficieront éventuellement à des personnes qui sont propriétaires de terrains situés en front des travaux projetés, mais que ces terrains ne sont pas visés par le permis de lotissement ou de construction, la Ville remboursera au promoteur le coût des travaux réalisés en front des terrains des bénéficiaires, lesquels rembourseront par la suite la Ville en versant leur quote-part individuelle.

La quote-part que chaque bénéficiaire doit rembourser à la Ville est établie selon la formule suivante :

$$\frac{\text{étendue en front du terrain du bénéficiaire}}{\text{étendue en front total des travaux}} \times \text{coût total des travaux}$$

Chaque propriétaire doit rembourser sa quote-part à la Ville selon l'une ou l'autre des modalités suivantes :

- dans les trente (30) jours de l'envoi d'une demande de paiement par la Ville ; toute quote-part exigible qui reste impayée à l'expiration du délai de trente (30) jours portera intérêt payable au taux en vigueur à la Ville ;

ou

- par une taxe annuelle d'amélioration locale, majorée des intérêts applicables.

3.5.3 Part de la Ville

Dans le cas où le projet implique des travaux de surdimensionnement de conduites d'aqueduc, d'égout ou de routes dépassant les besoins stricts dudit projet, ces travaux de surdimensionnement devront être réalisés par le promoteur selon les directives de la Ville. Le cas échéant, la Ville en assumera les coûts.

3.6 Protocole d'entente

3.6.1 Le promoteur doit s'engager par contrat avec la Ville à remplir les conditions suivantes :

- a) faire subdiviser le terrain désigné pour la rue ;

- b) construire la rue montrée au plan faisant l'objet de la demande du permis de lotissement dans les délais convenus entre les parties ;
- c) effectuer la totalité des travaux, à ses frais et sous la supervision de la Ville et laisser à cette fin le droit aux représentants, mandataires, préposés, ou professionnels de la Ville d'inspecter et de vérifier la conformité des travaux aux plans et devis ;
- d) construire ou installer à ses frais tous les services municipaux ou infrastructures reliés au projet, tels égouts, aqueducs, ponceaux, etc., selon les normes ou exigences de la Ville.

3.6.2 L'entente contient, notamment, les éléments suivants :

- a) la désignation des parties ;
- b) la description du projet et des travaux, incluant :
 - un plan-projet de lotissement, incluant le tracé des rues ;
 - une description des travaux et infrastructures visés par l'entente, suivant les plans et devis approuvés au préalable par la Ville ;
- c) l'engagement par le promoteur d'effectuer les travaux conformément aux plans et devis et aux exigences et normes déterminées par la Ville ;
- d) le délai de réalisation des travaux ;
- e) l'engagement par le promoteur de la prise en charge des coûts relatifs aux travaux directs ou connexes de construction du chemin et des services publics et de 100% des coûts d'approbation des plans et devis, de supervision et de surveillance des travaux par la Ville;
- f) l'engagement par le promoteur de fournir les garanties financières exigées par la Ville;
- g) l'engagement par le promoteur de fournir des plans tel que construit des travaux incluant la localisation de l'assiette de la rue par rapport à l'emprise avec le positionnement des accessoires (services publics), suivant les exigences de l'article 4.2.2 ;
- h) l'engagement de céder gratuitement le terrain subdivisé pour la rue et toute servitude requise ainsi que les services publics construits, à la demande de la Ville et dans le délai fixé par le présent règlement.

- 3.6.3** Le protocole d'entente peut convenir de tout autre objet pouvant faire l'objet d'une entente entre le promoteur et la Ville incluant, de façon non limitative, les contributions pour fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels, la réalisation d'une infrastructure ou d'un équipement à caractère public ou communautaire destiné à être cédé à la Ville, que ces travaux aient lieu sur le site ou hors site.

CHAPITRE IV PROCÉDURES RELATIVES À LA CONSTRUCTION DES RUES PAR UN PROMOTEUR

4.1 Procédurier

Tout promoteur demandant la construction de services publics comportant de nouvelles rues doit :

- a) déposer au Conseil un plan-projet d'ensemble, pour étude et approbation de principe par celui-ci, en déposer également une exemplaire au responsable de l'urbanisme, et déposer, de même, toute modification à un plan déjà déposé pour bien suivre les modifications, ainsi qu'un plan final avant le début des travaux;
- b) présenter une requête au responsable de l'urbanisme, qui en achemine une copie à la direction générale ;
- c) signer, s'il y a lieu, une entente avec la Ville, une fois que la requête est acceptée par le Conseil et que tous les documents exigés au présent règlement sont déposés.

4.2 Requête

4.2.1 But de la requête

Obtenir l'assentiment des autorités de la Ville quant à l'ouverture de nouvelles rues et quant à leur construction et la construction des services publics.

4.2.2 Contenu de la requête

La requête contient les informations suivantes :

- a) le nom, adresse, occupation et numéro de téléphone du promoteur, avec une attestation d'immatriculation auprès de l'Inspecteur général des institutions financières, le cas échéant ;
- b) les numéros de lots des voies de circulation pour lesquelles les services sont demandés avec les numéros pertinents de plan d'arpentage ;
- c) le numéro des plans et devis des ouvrages de génie civil ;
- d) la signature du requérant ;
- e) deux copies des plans et devis relatifs aux travaux projetés ;
- f) un plan-projet de lotissement conforme à la réglementation d'urbanisme applicable ;

- g) un estimé des coûts du projet.

Le promoteur doit fournir une copie sur support informatique en format déterminé par la Ville des plans et devis déposés avec sa requête. Le promoteur doit fournir également, après l'exécution des travaux, un plan tel que construit des travaux sur le même type de support informatique, incluant la localisation de l'assiette de la rue par rapport à l'emprise avec le positionnement des accessoires (services publics) par méthode de triangulation.

4.2.3 Étude et recommandation au Conseil

Toute requête doit être acheminée, accompagnée de tous les documents requis en vertu du présent règlement, au responsable de l'urbanisme de la Ville pour étude et recommandation conjointement avec la direction générale.

4.2.4 Étude et décision sur la requête par le Conseil municipal

- a) Sur réception du rapport de recommandation et du projet de protocole d'entente proposé, le Conseil municipal statue sur la requête.

- b) Si le Conseil approuve la requête, il doit :

accepter le protocole d'entente, avec ou sans modification, et autoriser le maire ou le maire suppléant et le secrétaire-trésorier et directeur général à signer ce protocole d'entente avec le promoteur.

- c) Si le Conseil rejette la requête, il doit :

- i. motiver sa décision ;

- ii. le cas échéant, faire connaître au promoteur dans un délai raisonnable les correctifs à apporter à la requête pour qu'elle soit approuvée.

4.2.5 Période de validité d'une requête approuvée

Toute requête approuvée par le Conseil municipal ne demeure valide que pour une période de six (6) mois ; conséquemment, les travaux de construction doivent débiter à l'intérieur de ce délai, à défaut de quoi une nouvelle requête devra être présentée pour approbation.

Toutefois, le Conseil municipal se réserve le droit de prolonger la période de validité de la requête au-delà du délai prévu, sans présentation d'une nouvelle requête, s'il est démontré à sa satisfaction que les délais avant le début des travaux de construction ne

sont pas dus au fait du promoteur.

4.3 Plans, devis et estimés

Le promoteur doit faire préparer par un ingénieur de son choix, tous les plans, devis et estimés, ainsi que par un professionnel compétent de son choix toutes les autres études préliminaires nécessaires pour son projet.

Les plans et devis doivent inclure, notamment, l'emplacement prévu sur l'ensemble du projet et pour chaque lot, des services publics municipaux et autres, tels l'emplacement des poteaux de services électriques et téléphoniques, des bornes fontaines, etc.

Les coûts reliés à la préparation des plans, devis et estimés sont assumés par le promoteur.

Si le promoteur omet ou refuse de signer une entente relative à ces travaux, il demeure responsable de ces coûts.

Le promoteur doit permettre à la Ville d'utiliser à des fins municipales tous les droits, titres et intérêts qu'il détient dans les plans, devis et autres documents déposés dans le cadre de l'entente. Il doit, le cas échéant, obtenir ces droits des personnes qu'il a mandatées et garantir à la Ville qu'il a obtenu ces droits.

4.4 Début des travaux et responsabilité

Le promoteur est autorisé à débiter les travaux de construction des rues qu'une fois le protocole d'entente signé par les parties et une fois obtenues, à ses frais, toutes les approbations nécessaires dont celle du Ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs (MDDEP) .

Le promoteur est responsable de la réalisation des travaux et de leur financement selon les spécifications et modalités décrites dans l'entente signée avec la Ville, conformément au présent règlement. Il est expressément convenu que la Ville n'encourra aucune responsabilité à l'endroit de l'entrepreneur général choisi par le promoteur, ni les sous-traitants, employés ou fournisseurs.

4.5 Paiement des coûts des travaux

4.5.1 Travaux municipaux

Tous les travaux municipaux, incluant l'asphalte le cas échéant, faisant partie du projet du promoteur, sont payés par celui-ci.

Le type de recouvrement final devra être convenu dans l'entente.

4.5.2 Signalisation routière, lumière de rues

Les frais d'achat et la pose des enseignes de rues, des panneaux de signalisation routière, de même que des lumières de rues (poteau et lumière) seront assumés par le promoteur ou la Ville, selon ce qui sera déterminé dans l'entente avec le promoteur.

Cependant, le promoteur aura la responsabilité d'obtenir et de céder gratuitement à la Ville les servitudes requises à cette fin, le cas échéant.

4.5.3 Section hors-chaussée

L'aménagement des entrées charretières, du terrain privé jusqu'à la chaussée, de même que les ponceaux, lorsque requis sous les entrées charretières, sont aux frais des propriétaires riverains des rues concernées.

4.5.4 Drainage

Dans les nouvelles subdivisions, les travaux de déviation d'un fossé ou d'un ruisseau lorsque faits à ciel ouvert, de même que l'excavation de tous les fossés requis, sont à la charge du promoteur après réception des approbations pertinentes.

4.6 Cession des rues et des services

Le requérant doit céder gratuitement à la Ville par contrat notarié, l'emprise des rues projetées et construites (incluant les travaux municipaux) et toute servitude requise, une fois l'approbation obtenue et ce, dans les 30 jours de la demande écrite de la Ville à cet effet.