



MENTIONS À FAIRE AVANT

L'ADOPTION D'UN RÈGLEMENT

(article 356, *Loi sur les cités et villes du Québec*, L.R.Q., c.C-19)

Séance du : 28 avril 2026

RÈGLEMENT N°		2393
01.	OBJET	Ce règlement a pour objet d'autoriser le versement d'une quote-part pour le collecteur pluvial du Domaine Latour, décrétant une dépense de 904 000 \$ et un emprunt à cette fin.
02.	CHANGEMENTS APPORTÉS PAR RAPPORT AU PROJET DÉPOSÉ	Aucun
03.	COÛT	904 000 \$
04.	MODE DE FINANCEMENT	Emprunt sur un terme de vingt (20) ans
05.	PAIEMENT ET REMBOURSEMENT	<p>Cet emprunt sera remboursé au moyen d'une taxe spéciale qui sera prélevée annuellement sur tous les immeubles imposables, bâtis ou non, situés à l'intérieur du territoire montré par un liséré rouge au plan préparé par la Division ingénierie du Service des infrastructures et gestion des eaux, sous le numéro REG-265, en date du 16 juillet 2025 selon leur valeur, telle qu'inscrite au rôle d'évaluation en vigueur chaque année.</p> <p>À l'égard des immeubles constitués des lots 4 314 839 et 4 914 135 du cadastre du Québec et inclus au plan REG-265, la taxe à être imposée sera établie selon une superficie de 284 035,30 m² en lieu et place de la superficie indiquée au rôle d'évaluation.</p>



PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU

R È G L E M E N T

N° 2 3 9 3

Règlement autorisant le versement d'une quote-part pour le collecteur pluvial du Domaine Latour, décrétant une dépense de 904 000 \$ et un emprunt à cette fin

CONSIDÉRANT qu'un avis de motion du présent règlement a été préalablement donné à la table du conseil lors de la séance du conseil municipal tenue le 24 mars 2026 et qu'un projet de règlement a été déposé;

CONSIDÉRANT qu'en date du 18 mars 2026, une entente relative à des travaux municipaux au sens du Règlement n° 1344 concernant les ententes relatives à des travaux municipaux sur le territoire de la Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu et ses amendements a été conclue avec Domaine Latour inc. pour la réalisation d'un collecteur pluvial sur la rue Poirier, tel que plus amplement détaillé à l'annexe « III » jointe au présent règlement pour en faire partie intégrante;

CONSIDÉRANT que le maître d'œuvre des travaux prévus de mise en place d'un collecteur pluvial sur la rue Poirier (étape 1, phase 1 de l'annexe « III » est : Domaine Latour inc.);

CONSIDÉRANT que la Ville d'engage à rembourser le montant réel des travaux, tel qu'il appert de l'annexe « I » de ladite l'entente;

EN CONSÉQUENCE, le conseil municipal décrète, par le présent règlement portant le n° 2393, ce qui suit, à savoir :

Règlement autorisant le versement d'une quote-part pour le collecteur pluvial du Domaine Latour, décrétant une dépense de 904 000 \$ et un emprunt à cette fin

ARTICLE 1 :

La Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu est autorisée à effectuer le versement d'une quote-part pour des travaux pour le collecteur pluvial du Domaine Latour.

Le tout suivant une description des travaux et sommaire des coûts, préparée par Patrick Dueck, coordonnateur de projets de la division ingénierie au Service des infrastructures et gestion des eaux de la Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu, en date du 18 mars 2026, tel que plus amplement détaillé à l'annexe « I » jointe au présent règlement pour en faire partie intégrante.

ARTICLE 2 :

Aux fins du présent règlement, la Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu est autorisée à dépenser la somme de 904 000 \$, tel qu'indiqué à l'annexe « I » et, pour se procurer cette somme, le conseil municipal est autorisé à emprunter, au moyen d'une émission d'obligations, une somme n'excédant pas 904 000 \$, remboursable sur un terme de vingt (20) ans.

ARTICLE 3 :

Aux fins de la taxation prévue à l'article 4, le bassin de taxation ci-après décrit est créé :

- a) le bassin désigné « REG-265 » comprenant l'ensemble des immeubles bâtis ou non situés à l'intérieur du territoire indiqué par un liséré rouge au plan préparé par la Division ingénierie du Service des infrastructures et gestion des eaux, sous le numéro REG-265, en date du 2025-07-16 et joint comme annexe « II » au présent règlement.

ARTICLE 4 :

Pour pourvoir aux dépenses engagées relativement aux intérêts et au remboursement en capital des échéances annuelles de l'emprunt, une taxe spéciale est imposée et elle sera prélevée annuellement, pendant le terme de l'emprunt, sur :

- 4.1 Pour pourvoir aux dépenses engagées relativement aux intérêts et au remboursement en capital, des échéances annuelles de l'emprunt, il est imposé et il sera prélevé annuellement, durant le terme de l'emprunt, une taxe spéciale sur tous les immeubles imposables, bâtis ou non, situés à l'intérieur du territoire montré au moyen d'un liséré rouge apparaissant au plan « REG-265 », tel que décrit à l'article 3 et joint comme annexe « II » et ce, à raison de la superficie de ces immeubles telle qu'elle apparaît au rôle d'évaluation en vigueur à chaque année, afin de couvrir les coûts énoncés à l'annexe « I » du présent règlement.
 - 4.1.1 Pour l'application du paragraphe 4.1 du présent règlement, à l'égard des immeubles constitués des lots 4 314 839 et 4 914 135 du cadastre du Québec et inclus au plan « REG-265 », la taxe à être imposée sera établie en fonction d'une superficie de 284 035,30 m² en lieu et place de la superficie indiquée au rôle d'évaluation en vigueur.

4.2 Les propriétaires des immeubles visés au présent article sont assujettis au paiement de la taxe prévue au présent règlement.

ARTICLE 5 :

La taxe prévue à l'article 4 doit être prélevée durant le terme de l'emprunt prévu au présent règlement, en montants suffisants, chaque année, pour payer les échéances de l'année en principal et intérêts; elle doit être prélevée à compter de la date de l'émission des obligations, de la même manière et à la même époque que la taxe foncière générale que prélève la Ville chaque année, en autant que cela est possible.

ARTICLE 6 :

S'il arrive que le coût d'une partie des dépenses prévues au présent règlement est plus ou moindre que celui apparaissant à l'annexe « I », tout montant disponible dans un cas peut être utilisé pour compenser ce qui manque dans un autre cas.

ARTICLE 7 :

Le conseil municipal de la Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu affecte à la réduction de l'emprunt décrété par le présent règlement toute contribution, redevance ou subvention pouvant lui être versée pour le paiement d'une partie ou de la totalité de la dépense décrétée par le présent règlement.

Le conseil municipal affecte également, au paiement d'une partie ou de la totalité du service de la dette, toute subvention payable sur plusieurs années. Le terme de remboursement de l'emprunt correspondant au montant de la subvention sera ajusté automatiquement à la période fixée pour le versement de la subvention.

ARTICLE 8 :

Tout contribuable sur l'immeuble duquel est imposée une taxe en vertu du paragraphe 4.1 de l'article 4 peut exempter cet immeuble de cette taxe en payant en un versement la part du capital relative à cet emprunt avant la première émission de cet emprunt ou, s'il y a lieu, avant toute émission subséquente et qui, à l'échéance de l'emprunt, aurait été fournie par la taxe imposée sur son immeuble par ce paragraphe 4.1.

Le paiement de cette somme doit être versé au trésorier de la municipalité au moins soixante (60) jours avant la date du financement ou, s'il y a lieu, avant tout refinancement du présent règlement.

Le paiement fait avant le terme susmentionné exempte l'immeuble de la taxe spéciale pour le reste de l'emprunt fixé dans le règlement

ARTICLE 9 :

Dès l'entrée en vigueur du présent règlement, le conseil municipal de la Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu autorise, aux fins de financer temporairement les dépenses qui sont décrétées, un emprunt auprès d'une institution financière d'une somme n'excédant pas 904 000 \$ au taux d'intérêt courant.

Cet emprunt sera remboursé à même le produit de la vente des obligations à être émises en vertu du présent règlement ou à même l'emprunt par billets.

La trésorière, ou la trésorière adjointe, est autorisée à signer pour et au nom de la Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu tout document relatif à cet emprunt temporaire.

ARTICLE 10 :

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la Loi.

Éric Latour, maire

Pierre Archambault, greffier

**DESCRIPTION DES TRAVAUX
ET SOMMAIRE DES COÛTS**

**Collecteur pluvial rue Poirier
Développement Domaine Latour**

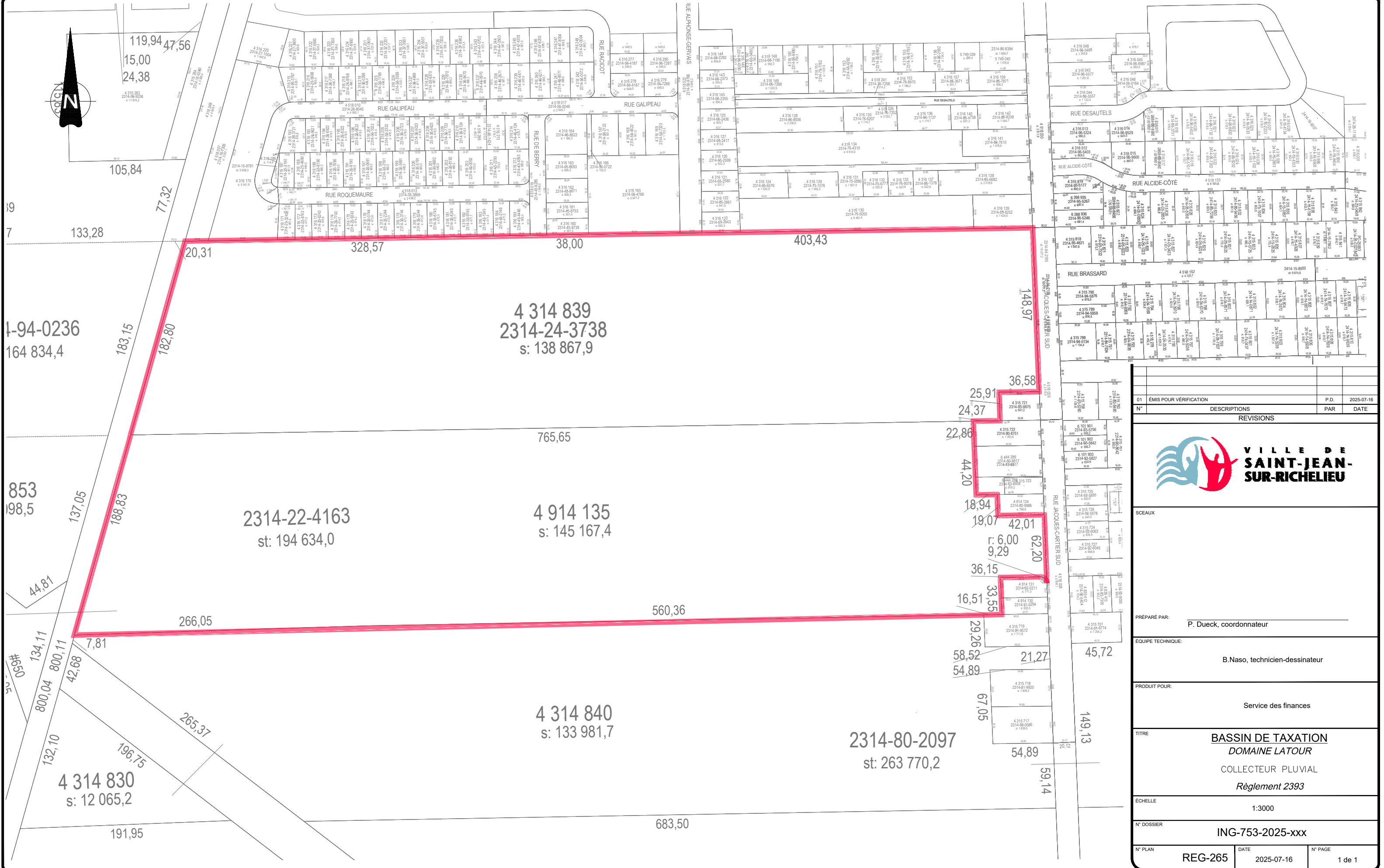
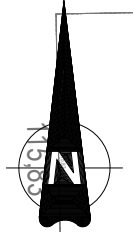
Description	Montant
1) Préparation du site	34 500 \$
2) Égoût pluvial	345 100 \$
3) Fondation	64 800 \$
4) Revêtement bitumineux	40 000 \$
5) Réfection des lieux	110 600 \$
6) Signalisation	18 900 \$
7) Divers	51 000 \$
8) Communications	2 600 \$
COÛTS TOTAL DES TRAVAUX	667 500 \$
CONTINGENCES :	65 000 \$
HONORAIRES PROFESSIONNELS	65 000 \$
TAXES NETTES :	39 775 \$
GESTION DE PROJET INTERNE :	5 000 \$
FRAIS FINANCIERS :	61 725 \$
GRAND-TOTAL :	904 000 \$

L'annexe « I » a été préparée le 18 mars 2026 par :

Patrick Dueck
Coordonnateur de projets
Service des infrastructures et gestion des eaux

Bassin « REG-265 »

**Bassin numéro REG-265 préparé par la
Division ingénierie du Service des infrastructures
et gestion des eaux en date du 2025-07-16**



1-94-0236
164 834,4

853
198,5

4 314 830
s: 12 065,2

4 314 839
2314-24-3738
s: 138 867,9

2314-22-4163
st: 194 634,0

4 914 135
s: 145 167,4

4 314 840
s: 133 981,7

2314-80-2097
st: 263 770,2

01 ÉMIS POUR VÉRIFICATION		P.D.	2025-07-16
N°	DESCRIPTIONS	PAR	DATE
REVISIONS			
			
SCEAUX			
PRÉPARÉ PAR:	P. Dueck, coordonnateur		
ÉQUIPE TECHNIQUE:	B.Naso, technicien-dessinateur		
PRODUIT POUR:	Service des finances		
TITRE	BASSIN DE TAXATION DOMAINE LATOUR COLLECTEUR PLUVIAL Règlement 2393		
ÉCHELLE	1:3000		
N° DOSSIER	ING-753-2025-xxx		
N° PLAN	REG-265	DATE	2025-07-16
		N° PAGE	1 de 1

Y:\ARCHIVAGE DES PLANS\REGLEMENT\REG-265 (Rég) 2393 - Carter Sud - COLLECTEUR PLUVIAL.dwg, A3 (11,17) H(2), 2025-07-16 16:42:23, DWG TO PDF v3.3, ANS (full bleed) B (17,00 x 11,00 inches)

Entente relative à des travaux municipaux au sens du règlement n° 1344 concernant les ententes relatives à des travaux municipaux sur le territoire de la Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu et ses amendements a été conclue avec Domaine Latour inc.

PROTOCOLE D'ENTENTE

INTERVENU À SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU LE 18^e JOUR DU MOIS DE MARS DEUX MILLE VINGT SIX.

ENTRE : La **VILLE DE SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU**, personne morale de droit public, constituée par le décret n° 17-2001 adopté par le gouvernement du Québec et publié le 24 janvier 2001, ayant son siège social au 188, rue Jacques-Cartier Nord à Saint-Jean-sur-Richelieu, Québec, J3B 6T2, représentée par M^e Pierre Archambault, greffier, et monsieur Guillaume Grégoire ing., directeur du Service des infrastructures et gestion des eaux, dûment autorisés du règlement municipal n° 1693 décrétant les règles de contrôle et de suivi budgétaire, certaines règles administratives et la délégation de certains pouvoirs du conseil municipal.

Ci-après nommée la « **VILLE** »

ET : **DOMAINE LATOUR INC.**, personne morale légalement constituée en vertu de la Loi sur les sociétés par actions (RLRQ, C. S-31.1), ayant son bureau au 25, chemin du Petit-Bernier, C.P. 548, Saint-Jean-sur-Richelieu (Québec), J3B 6Z8, ici agissant et représentée par monsieur Charles-William Duval-Ouimet, président, dûment autorisé aux termes d'une résolution du conseil d'administration datée du 6 novembre 2025 dont copie est jointe aux présentes comme annexe « **A** ».

Ci-après nommée le « **TITULAIRE** »

ARTICLE 1 : DÉCLARATION ET OBJET

Les parties déclarent vouloir promouvoir le développement sur le territoire de la Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu.

Les présentes ont pour but de définir les engagements du **TITULAIRE** quant aux différents travaux municipaux à effectuer sur les rues qu'il entend ouvrir ou développer et de fixer les conditions d'acceptation de la **VILLE** quant à ce projet de développement.

Prolongement des rues :

- De Berry (lot 6 706 809);
- Brassard (lot 6 706 810);
- Marie-Dumais (lots 6 706 811 et 6 706 812).

ARTICLE 2 : DÉFINITIONS

Dans la présente entente, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on comprend par :

Bénéficiaire :

Toute personne telle que définie au règlement municipal n° 1344 concernant les ententes relatives à des travaux municipaux et ses amendements.

Service :

Désigne le directeur du Service des infrastructures et gestion des eaux de la VILLE, le directeur adjoint ou le représentant de la Division ingénierie de ce service.

Travaux municipaux :

Les travaux municipaux des étapes I et II au sens du règlement n° 1344 concernant les ententes relatives à des travaux municipaux sur le territoire de la Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu et ses amendements.

ARTICLE 3 : DESCRIPTION DU PROJET

Les terrains visés par le projet du **TITULAIRE**, portant le numéro de dossier **ING-753-2023-004**, sont montrés sur un plan préparé par le Service et annexé à la présente entente comme annexe « **B** ».

ARTICLE 4 : TITRE DE PROPRIÉTÉ

Le **TITULAIRE** déclare être propriétaire, par bons et valables titres, des lots identifiés à l'annexe « **B** ».

ARTICLE 5 : RÈGLEMENT MUNICIPAL

La présente entente est signée en vertu du règlement n° 1344 concernant les ententes relatives à des travaux municipaux sur le territoire de la Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu et ses amendements et est assujettie à leur application.

ARTICLE 6 : LISTE DES DOCUMENTS REQUIS

Sont annexés à la présente entente, et en font partie intégrante, les documents suivants :

Annexe « **A** » : Résolution du **TITULAIRE**

Annexe « **B** » : Plan des terrains visés par le projet et phasage des travaux

Annexe « **C** » : Plans et devis de la firme d'ingénieurs-conseils Ingénir inc Groupe-Conseil, portant le numéro de dossier 2023-110.

- Annexe « **D** » : Description sommaire des travaux payés par le **TITULAIRE** et/ou la **VILLE**.
- Annexe « **E** » : Clause d'ajustement de taxes
- Annexe « **F** » : Plans des élévations des terrains
- Annexe « **G** » : Plan d'aménagement (plantations)
- Annexe « **H** » : Études géotechniques / caractérisation environnementale
- Annexe « **I** » : Coût du surdimensionnement, de surlargeur et tous autres travaux réalisés pour la construction des services dépassant les besoins reliés au projet du **TITULAIRE**, si applicable
- Annexe « **J** » : Plan de camionnage
- Annexe « **K** » : Échéancier des travaux
- Annexe « **L** » : Autorisation ministérielle du Ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs en vertu de l'article 22 sur Loi sur la qualité de l'environnement (RLRQ, chapitre Q-2)
- Annexe « **M** » : Résolution de la **VILLE**

ARTICLE 7 : DESCRIPTION DES TRAVAUX

Le **TITULAIRE** s'engage à exécuter, à ses frais, les travaux municipaux suivants :

7.1 Description

L'étape I des travaux d'infrastructures municipales se décrit comme suit:

Phase I :

- Installation des conduites d'égout sanitaire, d'égout pluvial, d'aqueduc, de la fondation de rue, de la fondation de sentier (partie du lot 6 706 808), de la fondation de piste cyclable, des utilités publiques souterraines, d'éclairage de rue, l'aménagement du bassin de rétention (lot 6 706 729) et du nivellement du lot 6 706 807 qui sera cédé pour parc dans le prolongement de la rue Brassard (lot 6 706 810), et du prolongement de la rue De Berry (lot 6 706 809);
- Travaux de mise en place d'un collecteur pluvial dans la rue Poirier (lots 4 518 151 et 4 518 160), la réfection de chaussée, la réfection d'entrées charretières et la réfection des lieux;
- Travaux d'urbanisation de la rue Jacques-Cartier Sud (lot 4 518 029), remplacement des conduites d'aqueduc, d'égout sanitaire, installation d'une conduite d'égout pluvial, travaux de la fondation de rue, fondation

de piste cyclable, de trottoir, de terre-plein, de pavage (1^{ière} couche) lignage et signalisation.

Phase II :

- Installation des conduites d'égout sanitaire, d'égout pluvial, d'aqueduc, de la fondation de rue, de la fondation de sentier (partie du lot 6 706 808), des utilités publiques souterraines, d'éclairage de rue, dans le prolongement de la rue Marie-Dumais (lot 6 706 811);

Phase III:

- Installation des conduites d'égout sanitaire, d'égout pluvial, d'aqueduc, de la fondation de rue, de la fondation de sentier (partie du lot 6 706 736), des utilités publiques souterraines, d'éclairage de rue, dans le prolongement de la rue Marie-Dumais (lot 6 706 812).

L'étape II des travaux d'infrastructures municipales se déroulera comme suit :

Phase I :

- Travaux de bordures, de trottoirs, de pavage de rue (couche de base), de pavage de sentier (lot 6 706 808), de pavage de piste cyclable, de signalisation, de marquage de rue, de clôture, aménagement du bassin de rétention (lot 6 706 729), engazonnement de la zone parc (lot 6 706 807) dans le prolongement de la rue Brassard (lot 6 706 810) et du prolongement de la rue De Berry (lot 6 706 809);
- Travaux d'aménagement d'un rond-point à l'extrémité de la rue Alphonse-Gervais (lot 4 518 022) mise en place, de la fondation, de bordure de rue, de pavage de rue (couche de base), de signalisation, de marquage de rue, de la réfection d'entrées charretières et la réfection des lieux;

Phase II : Travaux de bordures, de trottoirs, de pavage de rue (couche de base), de pavage de sentier (lot 6 706 808), d'engazonnement, de signalisation, de marquage de rue, de clôture et de plantation d'arbres dans prolongement de la rue Marie-Dumais (lot 6 706 811);

Phase III : Travaux de bordures, de trottoirs, de pavage de rue (couche de base), de pavage de sentier (lot 6 706 736) d'engazonnement, de signalisation, de marquage de rue, de clôture et de plantation d'arbres dans prolongement de la rue Marie-Dumais (lot 6 706 812).

L'étape III des travaux d'infrastructures municipales se déroulera comme suit :

Phase I à III : Travaux de pavage de rue (couche de surface), d'engazonnement, nivellement et d'ensemencement du parc (lot 6 706 807), de signalisation, de marquage de rue et de plantation d'arbres dans le prolongement des rues Brassard (lot 6 706 810),

Alphonse-Gervais (lot 4 518 022) De Berry (lot 6 706 809, Marie-Dumais (lots 6 706 811 et 6 706 812).

- Travaux de pavage 2^{ième} couche de la rue Jacques-Cartier Sud (lot 4 518 029), de terrassement et de lignage.

Le tout selon le plan en annexe « B ».

comme plus amplement décrits et détaillés aux plans et devis de la firme d'ingénieurs-conseils, lesquels plans et devis font partie intégrante du présent protocole d'entente comme annexe « C ».

7.2 Localisation

Le **TITULAIRE** s'engage à effectuer ou faire effectuer les travaux municipaux qui font l'objet de la présente entente sur :

RUE	LOT(S)	CADASTRE
Rue Brassard	Lot 6 706 810	du Québec;
Rue De Berry	Lot 6 706 809	du Québec;
Rue Marie-Dumais	Lot 6 706 811	du Québec;
	Lot 6 706 812	du Québec.

7.3. Échéancier des travaux

Le **TITULAIRE** s'engage à respecter les délais de réalisation des travaux, tels qu'indiqués ci-dessous, faute de quoi la **VILLE** conserve tous ses recours :

Phase I :

- Réalisation de l'étape I : d'avril 2026 à décembre 2026
- Réalisation de l'étape II : automne 2027
- Réalisation de l'étape III : automne 2028

Phase II :

- Réalisation de l'étape I : février 2027 à août 2027
- Réalisation de l'étape II : automne 2028
- Réalisation de l'étape III : automne 2029

Phase III :

- Réalisation de l'étape I : février 2028 à août 2028
- Réalisation de l'étape II : été 2029
- Réalisation de l'étape III : automne 2030

Le tout selon l'échéancier en annexe « K ».

Les délais de réalisation des travaux des étapes pourront être modifiés selon l'avancement du projet, son taux d'occupation et avec l'autorisation préalable de la **VILLE**.

La **VILLE** se réserve également le droit d'exiger le report des travaux en raison de circonstances exceptionnelles hors de son contrôle nuisant à l'intégrité des

infrastructures du projet ou de besoins particuliers liés au développement ou au taux d'occupation. Un préavis de quatre-vingt-dix (90) jours devra être respecté, et aucun frais ne pourra être réclamé à la **VILLE** à ce titre.

7.4 Travaux effectués sur le domaine public

La **VILLE** étant propriétaire des lots 4 518 022 (rue Alphonse-Gervais), 4 316 165 (parc Jacques-Jenneau), 4 518 029 (rue Jacques-Cartier sud), 4 518 151 et 4 518 160 (rue Poirier) et 4 518 159 (rue Smith) du cadastre du Québec, elle autorise le **TITULAIRE** à exécuter les travaux de construction d'infrastructures municipales sur lesdits immeubles. Le **TITULAIRE** s'engage à assumer la responsabilité et le coût des travaux à être exécutés selon le partage des coûts établi à l'annexe « I » dans l'emprise de rue et ce, à l'entière exonération de la **VILLE**, et d'ajouter la **VILLE** comme assuré additionnel sur une police d'assurance responsabilité civile générale et remettre à la municipalité un avenant à cet effet.

La **VILLE** s'engage à rembourser au **TITULAIRE**, selon l'article 11.2, la portion des coûts des travaux tel que convenu à l'annexe « I ». La **VILLE** s'engage à rembourser au **TITULAIRE** tout montant n'étant pas directement attribué au **TITULAIRE**.

ARTICLE 8 : PLANS ET DEVIS

Le **TITULAIRE** s'engage, par la présente :

- 8.1 À respecter les plans, devis et les documents d'appel d'offres des travaux projetés préparés annexe « C » de la firme d'ingénieurs-conseils Ingénir inc Groupe-Conseil., portant le numéro de dossier 2023-110.
- 8.2 La firme d'ingénieurs-conseils doit se conformer aux normes du Service en ce qui concerne les grandeurs de plans, les légendes, les devis, la forme d'estimation, ainsi qu'au Guide de spécifications pour ententes relatives à des travaux municipaux. Tous les essais demandés dans le devis doivent être faits par des firmes spécialisées, approuvées par le Service.
- 8.3 À payer tous les frais incidents, tels que les frais d'arpentage, les frais légaux, honoraires professionnels et tous les frais relatifs à l'exécution des présentes.
- 8.4 La firme d'ingénieurs-conseils doit fournir au Service, dans un délai de trente (30) jours maximums après l'acceptation définitive des travaux de l'étape II, une copie reproductible des plans des travaux tels que réalisés, incluant un relevé complet géoréférencé des infrastructures existantes, ainsi qu'une version électronique de ces plans en format DWG (autocad).
- 8.5 Les plans et devis annexés font partie intégrante du protocole et demeurent susceptibles de révision. Des modifications aux éléments suivants pourraient être exigées par la **VILLE**, dont l'exécution incombe au **TITULAIRE** à ses frais:

1. Branchements (nombre, type ou localisation);
2. Positionnement de la piste cyclable pour optimisation de l'éclairage et plantations;
3. Élargissement de la rue Marie-Dumais pour circulation à double sens.

Outre les modifications énumérées ci-dessus, toute autre modification aux plans et devis devra obtenir l'approbation écrite de la **VILLE** et du **TITULAIRE**. Aucune partie ne pourra refuser ou retarder indûment cette approbation, sauf pour motifs raisonnables. Constitue notamment un motif raisonnable, sans s'y limiter, toute demande sans équivalent dans les développements comparables sur le territoire de la **VILLE**.

Le début des travaux demeure conditionnel à l'approbation écrite par la **VILLE** des plans et devis pour construction. Aucun travail ne peut être entrepris avant cette approbation.

ARTICLE 9 : ENGAGEMENTS DU TITULAIRE

Le **TITULAIRE** s'engage, par les présentes :

- 9.1 À fournir au Service, le nom et l'adresse de l'entrepreneur qui exécutera les travaux, ainsi qu'une copie de licence émise par la *Régie du bâtiment du Québec* (R.B.Q.) et une copie du contrat d'exécution des travaux entre le **TITULAIRE** et l'entrepreneur.
- 9.2 a) À permettre la surveillance des travaux par des professionnels qualifiés et en assumer les coûts. À cette fin, le **TITULAIRE** remet à la **VILLE**, au moment de la signature des présentes, un acompte en argent ou par chèque certifié, d'un montant équivalant à la somme afférente pour la surveillance et le contrôle des matériaux à la phase I de l'étape I, soit deux cent trente-cinq mille dollars (235 000 \$), taxes provinciale et fédérale incluses. Cette somme vise à couvrir les honoraires professionnels, les frais de surveillance et de contrôle de la qualité, ainsi que les frais liés à l'ouverture de dossiers pour les utilités publiques relatifs aux travaux de la phase I.

En ce qui concerne les phases ultérieures de cette étape, des dépôts additionnels seront exigés comme suit, avant le début des travaux afférents à chaque phase :

- Phase II : trente mille dollars (30 000 \$), taxes provinciale et fédérale incluses, destinés à couvrir les mêmes types de frais; et
- Phase III : cent quarante mille dollars (140 000 \$), taxes provinciale et fédérale incluses;

Dès la réception par la **VILLE** d'une quittance émise par les firmes mandatées en vertu du présent protocole pour la surveillance et le contrôle des matériaux, celle-ci s'engage à remettre au **TITULAIRE** un montant équivalent, imputé sur le dépôt initial.

- b) À payer tout coût lié aux dépenses supplémentaires mentionnées au paragraphe a) du présent article, dans les trente (30) jours de la

réception d'une facture à cet effet. À défaut de paiement dans le délai prévu, tout compte dû porte intérêts au taux déterminé par le Conseil municipal de la **VILLE** dans son règlement de tarification, à compter de l'expiration du délai. Tout recours devant les tribunaux de droit commun pour obtenir paiement pourra être entrepris par la **VILLE**.

9.3 À la signature des présentes, le **TITULAIRE** doit remettre au greffier de la **VILLE** les garanties suivantes, le tout suivant l'article 3.3 du règlement n° 1344 et ses amendements, soit :

- a) Une ou plusieurs lettres de garantie bancaire inconditionnelles et irrévocables, valides pour une durée initiale d'un (1) an et renouvelables de manière continue jusqu'à l'acceptation finale et définitive des travaux, soit par un chèque certifié, ou un virement bancaire, émis par une institution financière autorisée dans les limites de la province de Québec et payable à l'ordre de la **VILLE**.

Les garanties exigées couvrent cent pour cent (100 %) du coût des travaux municipaux des étapes II et III de chaque phase, incluant les taxes applicables, et visent à garantir la parfaite et complète exécution des travaux prévus aux plans et devis. Ces garanties sont encaissables sur simple avis de défaut émis par la **VILLE** à l'institution financière.

Le montant total à garantir s'élève à deux millions deux cent mille dollars (2 200 000,00 \$), réparti comme suit selon les phases de réalisation :

- Phase I : 1 100 000,00 \$
- Phase II : 350 000,00 \$
- Phase III : 750 000,00 \$

Le **TITULAIRE** devra déposer auprès de la **VILLE**, au moins sept (7) jours avant le début des travaux de chaque phase subséquente, le montant correspondant à ladite phase, selon les modalités ci-dessus.

Dans le cas d'une lettre de garantie bancaire, le **TITULAIRE** s'engage à assurer son renouvellement dans les trente (30) jours précédant son expiration, pour une période additionnelle d'un (1) an, renouvelable annuellement jusqu'à l'acceptation finale et définitive des travaux.

La ou les garanties demeurent en vigueur jusqu'à ce que la **VILLE** ait confirmé :

- L'acceptation finale et définitive des travaux;
- La réception des preuves de paiement de toutes les factures des fournisseurs, sous-traitants, employés et de l'entrepreneur général ayant dénoncé les travaux;
- La remise des déclarations statutaires, quittances finales et documents requis par la CNESST ainsi que la Commission de la construction du Québec;
- Ou toute autre garantie jugée acceptable par les deux (2) parties confirmant qu'aucun solde n'est dû à quelque partie que ce soit.

Toutefois, à la suite de l'acceptation provisoire par le Service des travaux de la couche de pavage de base de l'étape II, le montant de la lettre de garantie peut être réduit d'une somme équivalente aux coûts des travaux exécutés à cette étape. Cette réduction exclut l'évaluation des travaux prévus à l'étape III par le Service et comprend une retenue

de cinq pour cent (5 %) des coûts réels des travaux de l'étape II. Cette retenue est maintenue jusqu'à l'achèvement complet de l'étape III et à la satisfaction de l'ensemble des conditions contractuelles, afin d'assurer la qualité et la conformité des travaux réalisés, ainsi que l'exécution des réparations requises, le cas échéant.

La réduction sera effectuée dans les dix (10) jours suivant la réception, par la **VILLE**, des documents suivants :

- Pièces justificatives confirmant le paiement intégral des fournisseurs, sous-traitants, employés et de l'entrepreneur général;
- Attestations ou quittances finales de la CNESST et de la Commission de la construction du Québec;
- Confirmation écrite que les travaux de l'étape concernée ont été exécutés conformément aux plans et devis;

Une lettre de renonciation au montant concerné sera transmise par la **VILLE** à l'émetteur de la garantie, avec copie au **TITULAIRE**.

- b) Si les travaux sont exécutés par un entrepreneur autre que le **TITULAIRE** ou une entreprise liée au **TITULAIRE**, celui-ci doit remettre, en plus, dans les quinze (15) jours de la signature des présentes, les garanties suivantes :

i) 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 cinquante pour cent (50 %) du coût des travaux de l'étape I, émis conjointement au **TITULAIRE** et à la **VILLE**. Ce cautionnement reste en vigueur jusqu'à l'acceptation finale et définitive des travaux;

ii) un cautionnement d'exécution garantissant que les travaux seront faits conformément aux plans et devis, d'une valeur égale à cinquante pour cent (50 %) du coût des travaux de l'étape I émis conjointement au **TITULAIRE** et à la **VILLE**. Ce cautionnement reste en vigueur jusqu'à l'acceptation finale et définitive des travaux.

Seuls les cautionnements émis par une compagnie d'assurances détenant un droit d'exercer délivré par l'Autorité des marchés financiers, sont acceptés par la **VILLE**.

- 9.4 Le **TITULAIRE** déclare que les immeubles visés aux articles 7.2 et 9.14 des présentes, sont libres de toute charge, hypothèque ou autre droit réel. Le cas échéant, il s'engage à fournir à la **VILLE**, avant le début des travaux, une lettre d'intention des créanciers confirmant leur engagement à accorder mainlevée de toute charge ou hypothèque dès l'approbation de l'opération cadastrale liée au projet domiciliaire.

- 9.5 Le Service détient l'autorité et le pouvoir requis pour veiller à la surveillance des travaux, traiter et exiger que le **TITULAIRE** et l'entrepreneur se conforment à toutes les descriptions des plans et devis.

- a) En cas de défaut du **TITULAIRE** de procéder aux travaux requis, la **VILLE** transmet un avis de défaut à ce dernier. Si ce dernier n'a pas remédié au défaut dans les trente (30) jours suivants la réception de l'avis, le **TITULAIRE** s'engage alors à céder immédiatement à la **VILLE**,

pour bonnes et valables considérations, les terrains décrits à l'article 7.2 des présentes;

- i. Suite à cette cession, la **VILLE** procède à l'encaissement du montant mentionné à l'article 9.3, ou s'adresse à l'émetteur de la lettre de garantie mentionné au même article afin d'encaisser le montant de la garantie bancaire;
 - ii. Suite à cette cession, la **VILLE** peut demander à l'entrepreneur général ou ses sous-traitants, ou à un tiers, selon le cas, d'exécuter ou faire compléter les travaux en conformité des plans et devis du présent protocole;
- b) Nonobstant ce qui précède, il est entendu qu'en aucun cas, la **VILLE** n'est tenue d'accepter la cession d'une rue et des services municipaux s'y trouvant, lorsque les travaux ne sont pas conformes aux plans et devis décrits à l'annexe « C » des présentes.
- 9.6** À ne pas faire usage d'explosif sans l'autorisation du Service. Lorsque l'usage d'explosif est inévitable, l'exécutant doit procéder, préalablement aux travaux, à l'inspection avec caméra de tous les immeubles compris à l'intérieur du périmètre qui sera déterminé par le Service.

Le Service se réserve le droit d'arrêter sans préavis, les travaux de sautage s'ils sont jugés inadéquats ou potentiellement problématiques.

- 9.7** À autoriser le Service à procéder à l'acceptation provisoire et finale des travaux.
- 9.8** À la suite du mandat confié à la firme d'ingénieurs Ingénir inc Groupe-Conseil pour fournir des services d'ingénierie et de gestion du laboratoire ainsi qu'à un laboratoire indépendant pour le contrôle des matériaux, le **TITULAIRE** s'engage à transférer, à la signature du présent protocole, les pouvoirs de gérance et de supervision de ces contrats de services à la **VILLE**.

Ce transfert de pouvoirs inclura, sans s'y limiter, les droits d'accès et d'utilisation des rapports, des plans, des autorisations et à toute documentation pertinente produite par la firme d'ingénieurs et le laboratoire.

- 9.9** La **VILLE** n'acceptera les travaux de l'étape I que sur démonstration que le **TITULAIRE** a versé ou a cédé à la **VILLE** la contribution au fonds de conservation exigible pour le projet de développement à réaliser. Cette contribution doit être équivalente à quinze pour cent (15 %) de la valeur de la superficie totale du projet du **TITULAIRE** visé par le présent protocole et peut être versée en argent, et ce, sans condition, ou en terrain inclus à l'intérieur d'une zone de conservation illustrée au plan UR-372 adopté par le conseil municipal par la résolution n° 2017-09-0654 datée du 5 septembre 2017. La **VILLE** reconnaît que le terrain boisé à l'intérieur du projet (lot 6 706 806) correspondant à une superficie de 5 452,3 m² sera considérée dans le calcul du 15% de contribution au fond de conservation. Le terrain cédé en compensation ne doit pas correspondre à un milieu humide.

- 9.10** Doit fournir, préalablement à l'acceptation finale des travaux par le Service, copie des factures acquittées ou quittances finales données par chacun des sous-traitants ou employés, C.S.S.T. et C.C.Q. ou garantir de toute façon alors jugée acceptable par les deux (2) parties qu'il n'est dû aucune somme à aucun sous-traitant, fournisseur de services, de matériaux ou à un employé ou à l'entrepreneur général.
- 9.11** Doit fournir à la **VILLE**, au moment de la signature du protocole d'entente, copie de la police d'assurance responsabilité publique et civile au montant de deux millions de dollars (2 000 000,00 \$) et à tenir la **VILLE** indemne de toute responsabilité à partir du début des travaux jusqu'à l'acquisition des lots 6 706 729, 6 706 736, 6 706 806, 6 706 807, 6 706 808, 6 706 809, 6 706 810, 6 706 811 et 6 706 812 du cadastre du Québec, par la **VILLE**, par contrat notarié. Ainsi, il s'engage à prendre fait et cause pour la **VILLE** de toute réclamation pour dommages corporels ou matériels qui pourraient survenir en raison de l'exécution des travaux, pour lui-même et ses mandataires. Il reconnaît donner à la **VILLE** une garantie formelle, au sens de l'article 189 du Code de procédure civile (RLRQ, c. C-25.01).
- 9.12** À veiller à l'entretien des rues dont il est responsable, même après l'acceptation provisoire des travaux et ce, jusqu'à l'acceptation finale et définitive des travaux par la **VILLE**. Le **TITULAIRE** s'engage à prendre en charge tous les frais liés au nettoyage des rues limitrophes durant la réalisation de l'étape I, à l'ajout d'abat-poussière, au régilage de surface et à l'ajout de pierre, qui pourraient être requis à la demande expresse de la **VILLE** pour maintenir la qualité et l'intégrité des rues.

Ces travaux additionnels seront effectués conformément aux spécifications techniques. Il est cependant convenu que la **VILLE** sera responsable de la réalisation des opérations de déneigement aux frais de la Ville. Toutefois, tout dommage survenu suite au déneigement sera à la charge du **TITULAIRE**, qui s'engage à réparer ces dommages et en assumer les frais conformément aux normes et exigences établies par la **VILLE**, et ce, dans les délais spécifiés par le Service et jusqu'à la complétion des travaux de l'étape III.

Tout dommage causé aux infrastructures jusqu'à l'achèvement de l'étape III, qu'il soit causé par un défaut de construction ou une quelconque défaillance, par des dommages causés par des constructeurs ou un tiers, devra être réparé par le **TITULAIRE**, et ce dernier devra en assumer les frais jusqu'à la complétion des travaux de l'étape III.

Nonobstant ce qui précède, la **VILLE** s'engage à dédommager le **TITULAIRE** pour tout dommage causé par ses employés ou sous-contractants en raison d'une faute ou une négligence de la **VILLE**, le sous-contractant ou l'un de leurs employés ou représentants.

- 9.13** À responsabiliser les propriétaires riverains afin que leurs travaux de terrassement, d'allée piétonnière et d'entrée charretière situés entre l'emprise de la rue et la plate-forme de rue ne soient pas réalisés avant que les travaux de l'étape II (à l'exception des travaux de pavage de finition) soient finalisés. À défaut, le **TITULAIRE** devra réaliser et assumer (entre l'emprise et la plate-forme de rue) les coûts de réfection des surfaces endommagées et de raccordement (asphalte, pavé-uni,

bordure, trottoir, accotement, gazon, fossé, etc.) dans le cadre des travaux de l'étape II.

- 9.14** À céder à ses frais à la **VILLE**, pour la somme d'un dollar (1,00 \$), dans les trente (30) jours suivant l'acceptation finale et définitive des travaux par la **VILLE**, et après le paiement de toute somme qui lui est due en vertu des présentes et du devis, les lots 6 706 808, 6 706 809, 6 706 810, 6 706 811 et 6 706 812 du cadastre de Québec, par acte notarié, incluant, sans limitation, toutes les infrastructures et équipements ainsi construits, ainsi que toutes les servitudes requises aux infrastructures pour bonnes et valables considérations. Le présent article a préséance sur toute disposition contraire apparaissant au devis. Les rues, les infrastructures et les équipements cédés à la Ville devront être libres de toutes taxes municipales et scolaires, avec garantie contre tout trouble, éviction et quittes de toutes charges, hypothèques et priorités qui pourraient ou auraient pu les grever;

Le **TITULAIRE** s'engage à céder à la **VILLE**, gratuitement, les lots 6 706 729, 6 706 736, 6 706 806 et 6 706 807 du cadastre du Québec, identifiés aux fins de parc public et de conservation. La cession devra être effectuée à ses frais, dans les trente (30) jours suivant l'acceptation finale et définitive des travaux par la **VILLE**.

Lesdits lots devront être cédés libres de toutes charges, hypothèques, priorités, servitudes non apparentes ou autres droits réels, et ce, avec garantie légale de titre et de qualité, ainsi que quitte de toutes taxes municipales et scolaires.

La présente cession est faite à titre de contribution aux fins de parcs et espaces naturels, et pour le fonds de conservation selon les conditions prévues à la résolution CM-20240924-14.10.1, et ce, afin d'assurer la protection des milieux naturels et de favoriser l'accès à des espaces verts pour la collectivité, el que prévu à ladite résolution présentée à l'annexe « L ».

- 9.15** À céder à la **VILLE**, à ses frais et en même temps que ces terrains, le bénéfice des obligations de garantie sur les matériaux ou sur les travaux, consenties par tout entrepreneur, sous-traitant ou fournisseur, conformément aux devis, et fournir copie de ces contrats, de même que les garanties correspondantes à la **VILLE**;
- 9.16** À payer tous les frais incidents, tels que les frais d'arpentage, les frais légaux, honoraires professionnels (notaire au choix du **TITULAIRE**), tous les frais relatifs à l'exécution des présentes de même que toute somme prévue au devis à titre de dommages-intérêts en cas de non-respect des obligations du **TITULAIRE** ou de son entrepreneur;
- 9.17** À inclure dans l'acte de cession de rue prévue au sous-paragraphe 9.14 ci-haut, la clause d'ajustement de taxes jointe en annexe « E » à la présente entente;
- 9.18** À garantir à la **VILLE** qu'il réparera, à ses frais, toute défectuosité ou vices affectant les travaux jusqu'à l'acceptation définitive de tous les travaux. Durant cette période, le **TITULAIRE** demeure responsable de toute réparation nécessaire pour corriger les défauts constatés, assurant ainsi la qualité et la conformité des travaux;

- 9.19 À inclure dans tous ses contrats de vente des terrains montrés au plan des terrains visés par le projet de l'annexe « B », une clause lui permettant de signer, pour et au nom de l'acquéreur, tout acte de servitude en faveur de la **VILLE** nécessaire à la construction ou à l'installation ainsi qu'à l'entretien des travaux, construction, aménagements ou conduites requis pour tous services d'utilités publiques.
- 9.20 À inclure dans tout acte de vente d'un immeuble desservi par les travaux visés à la présente entente, une copie des plans joints aux présentes en annexe « F », pour que les acquéreurs soient informés par écrit des élévations des terrains et/ou puisards ainsi que du sens de l'écoulement des eaux (vers l'arrière des lots) pour ainsi respecter le drainage des eaux de surface des lots acquis.
- 9.21 À exécuter, à ses frais, les travaux de plantation d'arbres ainsi que les travaux d'aménagement de clôtures de couleur noire, et ce, selon les spécifications, les exigences, les recommandations et le plan d'aménagement produit par la firme Paysagistes Gaia Art joints en annexe « G ».
- 9.22 Informer et responsabiliser les propriétaires riverains afin que leurs travaux d'aménagement paysager soient planifiés en fonction des plantations d'arbres en emprise municipale faisant partie des travaux de l'étape III. À cette fin, le **TITULAIRE** doit procéder à la plantation de piquet de 1200 mm identifié « Arbre Ville » en façade de chaque propriété.
- 9.23 À exécuter, à ses frais, les travaux d'installation d'une barrière de sédimentation temporaire laquelle doit être aménagée en arrière-lots pour toute la période de réalisation des travaux de construction des rues et résidences et ce, selon les spécifications, les exigences, les recommandations comprises dans les plans et devis produits par la firme Ingénier inc Groupe-Conseil joints en annexe « C ».
- 9.24 À exécuter tous les travaux de transport de matériaux en vrac selon les spécifications, les exigences et les recommandations de la **VILLE** en respectant le plan produit par la **VILLE** joint en annexe « J ».
- 9.25 S'engage à ce que la réalisation des travaux n'engendre, en aucun temps, le drainage d'eau de ruissellement et/ou d'eau souterraine directement ou indirectement au réseau d'égout sanitaire de la **VILLE**.
- 9.26 À exécuter, à ses frais, les travaux d'aménagements du bassin de rétention. Les aménagements dudit bassin devront être réalisés conformément aux plans détaillés. Le **TITULAIRE** s'engage à exécuter les travaux en conformité avec les spécifications et les exigences énoncées dans les plans approuvés.
- 9.27 À inclure dans ses actes de vente tous les résultats et conclusions de l'étude géotechnique produite par la firme Les Laboratoires de la Montérégie Inc., jointe en annexe « H », afin que les futurs propriétaires soient informés, par écrit, des caractéristiques du sol.
- 9.28 À exécuter, selon les recommandations du Service, les travaux d'aménagement d'une aire de virage temporaire aux extrémités des rues, selon les phases de réalisation du projet, et ce, lorsque requis par

la **VILLE**, afin de permettre l'entretien, le déneigement, la collecte des ordures et tout autre service municipal de manière adéquate.

ARTICLE 10 : DÉTERMINATION ET PARTAGE DES COÛTS

10.1 Le **TITULAIRE** s'engage à assumer cent pour cent (100%) du coût total des travaux municipaux visés par le plan en annexe « **B** », sous réserve de l'article 10.2 des présentes.

10.2 Les dépenses excédentaires associées au surdimensionnement sont assumées par tous les propriétaires dont les immeubles sont susceptibles de profiter de tel surdimensionnement, y compris la **VILLE**. Ces travaux peuvent se retrouver sur le site développé par le **TITULAIRE** ou ailleurs sur le territoire de la **VILLE**. La **VILLE** s'engage à rembourser le **TITULAIRE** les frais de dépenses excédentaires qui ne lui sont pas attribuables.

ARTICLE 11 : ENGAGEMENTS DE LA VILLE

Sous réserve du respect par le **TITULAIRE** de tous les règlements municipaux, la **VILLE** s'engage, par les présentes :

11.1 À accepter la cession des rues décrites à la présente entente, pour bonnes et valables considérations, à la condition que le Service en recommande l'acceptation et que le **TITULAIRE** ait rempli intégralement toutes les conditions mentionnées dans le présent protocole.

11.2 À effectuer le paiement des coûts de surdimensionnement ou de surlargeur, et autres travaux réalisés par le **TITULAIRE** pour la **VILLE** le tout conformément à l'article 5.2 du règlement n° 1344 concernant les ententes relatives à des travaux municipaux. Le paiement sera effectué au **TITULAIRE** dans les trente (30) jours suivant la réception provisoire des travaux.

ARTICLE 12 : ENTENTE CONDITIONNELLE

Le **TITULAIRE** reconnaît que la présente entente est conditionnelle à l'approbation de tout règlement d'emprunt nécessaire à la réalisation et au financement des travaux dans les cas de surdimensionnement ou de surlargeur et tous autres travaux réalisés par le **TITULAIRE** pour la **VILLE**.

Le **TITULAIRE** reconnaît que s'il commence les travaux avant l'entrée en vigueur du règlement d'emprunt, il devra assumer la totalité du coût du surdimensionnement advenant le cas où le règlement ne serait pas approuvé.

ARTICLE 13 : DEVOIR D'INFORMATION

13.1 Le **TITULAIRE** s'engage à inclure dans ses actes de vente le tableau intitulé « Description sommaire des travaux payés par le **TITULAIRE** et/ou la **VILLE** » annexé à la présente entente comme annexe « **D** », afin que les acquéreurs subséquents soient informés par écrit de ce qui est inclus ou exclus dans l'achat des services.

Ce tableau est complété de concert entre les deux parties, en fonction des travaux à être réalisés.

- 13.2** Le **TITULAIRE** s'engage à inclure dans ses actes de vente tous les résultats et conclusions des études géotechniques et des caractérisations environnementales produites par la firme Les Laboratoires de la Montérégie Inc., jointes en annexe « H », afin que les futurs propriétaires soient informés, par écrit, des caractéristiques du sol concernées par le présent protocole.

ARTICLE 14 : AVIS

Tout avis, communication ou correspondance lié aux obligations contractuelles entre les parties aux présentes, est signifié ou transmis par courrier recommandé à l'adresse suivante :

POUR LA VILLE :

À l'attention de : M^e Pierre Archambault, greffier
Adresse : 188, rue Jacques-Cartier Nord, C.P. 1025
Saint-Jean-sur-Richelieu (Québec) J3B 7B2

POUR LE TITULAIRE :

À l'attention de : Jean-Vincent Désormeau
DOMAINE LATOUR INC
Adresse : 25, Chemin du Petit-Bernier C.P. 548
Saint-Jean-sur-Richelieu (Québec), J3B 6Z8

ARTICLE 15 : DÉFAUTS

Les éléments suivants sont constitutifs d'un défaut et confèrent à la **VILLE** le droit d'exercer les recours prévus à l'article 16 :

1. le **TITULAIRE** cesse de faire affaire, est mis sous séquestre ou en liquidation, fait faillite, est dissout ou change de vocation;
2. le **TITULAIRE** a, directement ou par l'entremise de ses représentants, présenté des renseignements faux, trompeurs ou incomplets à la **VILLE**;
3. le **TITULAIRE** fait défaut de respecter l'une ou plusieurs des obligations prévues à la convention, après que la **VILLE** l'a avisé par écrit de remédier au(x) défaut(s) dans un délai de trente (30) jours ouvrables.

Les éléments suivants sont constitutifs d'un défaut et confèrent au **TITULAIRE** le droit d'exercer les recours prévus à l'article 16 :

1. la **VILLE** a, directement ou par l'entremise de ses représentants, présenté des renseignements faux, trompeurs ou incomplets au **TITULAIRE**;

2. la **VILLE** fait défaut de respecter l'une ou plusieurs des obligations prévues à la convention, après que le **TITULAIRE** l'a avisé par écrit de remédier au(x) défaut(s) dans un délai de trente (30) jours ouvrables.

ARTICLE 16 : RECOURS

Lorsque la **VILLE** constate un défaut du **TITULAIRE** visé à l'article 15, elle peut exercer, séparément ou cumulativement, les recours suivants :

- 1° résilier la présente convention et mettre fin immédiatement à toute obligation financière découlant de la convention;
- 2° encaisser la lettre de garantie bancaire ou réclamer l'application des cautionnements fournis et énumérés à l'article 9 des présentes;
- 3° charger des intérêts sur tout retard dans les remboursements au taux fixé par le conseil municipal applicable aux taxes foncières non payées à leurs échéances.

Le fait pour la **VILLE** de s'abstenir d'exercer un droit qui lui est conféré par la présente convention ne peut être considéré comme une renonciation à ce droit et, en outre, l'exercice partiel ou ponctuel d'un droit qui lui est conféré ne l'empêche nullement d'exercer ultérieurement tout autre droit ou recours en vertu de la présente convention ou de toute autre loi applicable.

Lorsque le **TITULAIRE** constate un défaut de la **VILLE** visé à l'article 15, il peut exercer, séparément ou cumulativement, les recours suivants :

- 1° résilier la convention et mettre fin immédiatement à toute obligation financière découlant de la convention;

Le fait pour le **TITULAIRE** de s'abstenir d'exercer un droit qui lui est conféré par la présente convention ne peut être considéré comme une renonciation à ce droit et, en outre, l'exercice partiel ou ponctuel d'un droit qui lui est conféré ne l'empêche nullement d'exercer ultérieurement tout autre droit ou recours en vertu de la présente convention ou de toute autre loi applicable.

ARTICLE 17 : PRÉSENCE ENTENTE ANTÉRIEURE

L'entente survenue entre la **VILLE** et des sociétés liées au **TITULAIRE** homologuée le 7 décembre 2022 (ci-après, l'« **Entente Homologuée** ») a préséance sur la présente entente et ne saurait limiter la portée et les obligations des parties. La signature de la présente entente par les parties n'équivaut pas à une reconnaissance qu'elles ont respecté leurs engagements liés à l'Entente Homologuée.

ARTICLE 18 : CESSION

La présente convention et les droits et obligations qui en résultent ne peuvent, en tout ou en partie, être vendus, cédés ou transportés sans l'autorisation écrite de la **VILLE**. Le **TITULAIRE** pourra, en tout ou en partie, vendre, céder ou transporter la présente convention et les droits et obligations qui en résultent à

une société liée sans l'autorisation de la **VILLE**. Le **TITULAIRE** s'engage à informer la **VILLE** dans un délai de trente (30) jours.

ARTICLE 19 : ÉTENDUE DE L'ENTENTE


La présente entente s'applique à toutes les phases du projet du **TITULAIRE**, telles que prévues à l'article 7, en faisant les adaptations nécessaires quant aux montants des garanties à déposer préalablement au début des travaux.

EN FOI DE QUOI les parties ont signé les présentes faites en double original, à la date et à l'endroit mentionnés au début des présentes,

VILLE DE SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU,



M^e Pierre Archambault, greffier



Guillaume Grégoire ing., directeur du Service des infrastructures et
Gestion des eaux

DOMAINE LATOUR INC.



CHARLES-WILLIAM DUVAL OUMET, Président

ANNEXE « A »

RÉSOLUTION DU TITULAIRE

RÉSOLUTION DE CORPORATION

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL d'une assemblée du conseil d'administration de

DOMAINE LATOUR INC.

(nom de la société)

tenue le JEUDI, 6 NOVEMBRE 20 25
(date)

IL EST PROPOSÉ, APPUYÉ ET RÉSOLU QUE :

CHARLES-WILLIAM DUVAL-OUIMET, PRÉSIDENT

(nom et titre)

soit et est par la présente résolution, autorisé à signer pour et au nom de la société, le document de protocole d'entente avec la Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu portant le numéro de dossier ING-753-2023-004 dans le cadre du projet de développement résidentiel (Faubourg du Sud) sur le lot numéro 4 314 839 ainsi que tout autre document s'y rattachant.

ADOPTÉ

Extrait véritable et certifié

ce JEUDI, 6 NOVEMBRE 20 25
(date)

signé 
(secrétaire)



NOTE:

N°	DATE	DESCRIPTION	PAR	APPR.	DATE

REVISIONS



VILLE DE
SAINT-JEAN-
SUR-RICHELIEU

SS-26-001

PREPARE PAR
P. Ducek, coordonnateur

EQUIPE TECHNIQUE
B. Niaso, dessinateur

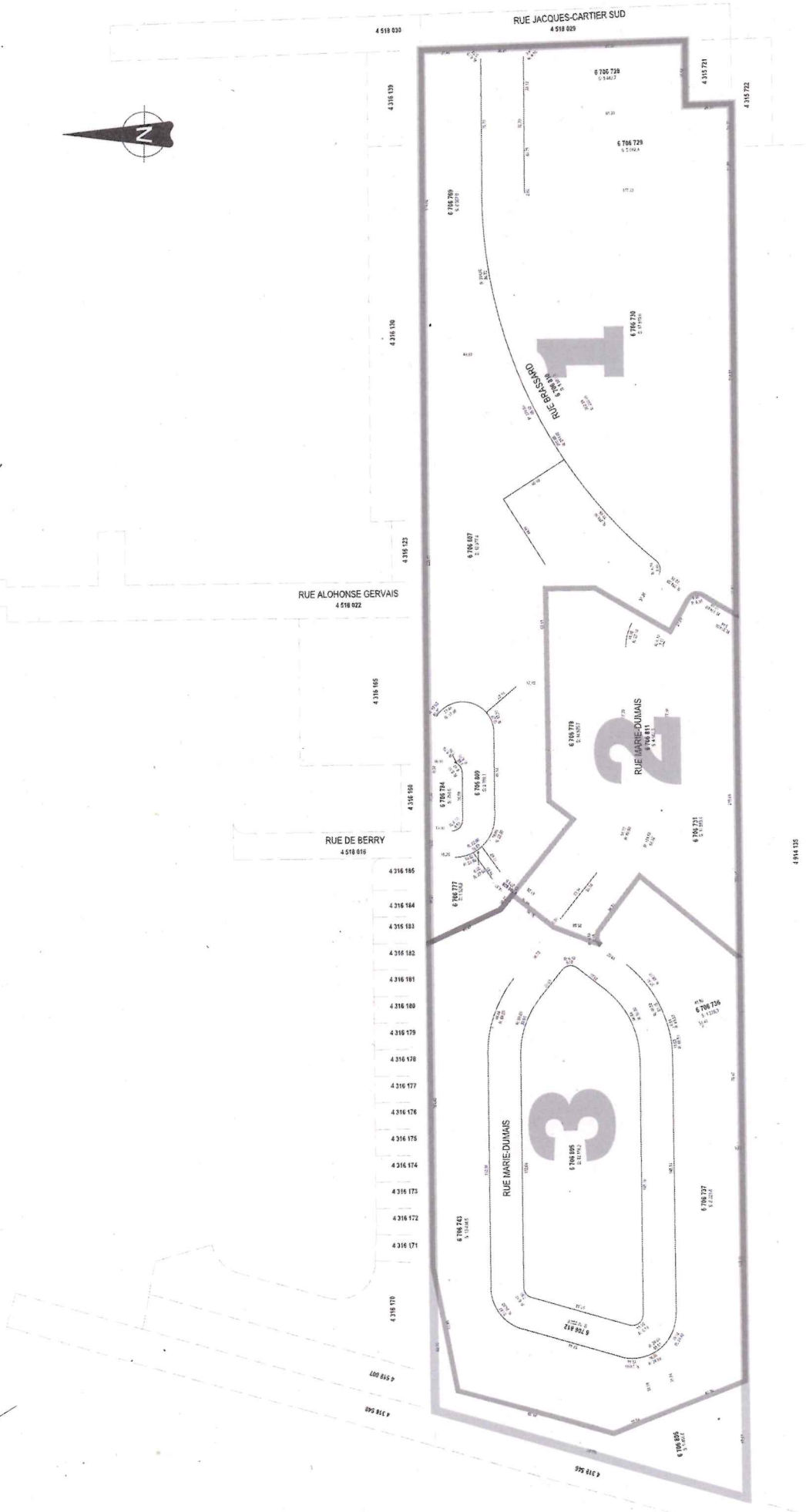
FONCTION POUR
Service des infrastructures et gestion des eaux

TITRE
DOMAINE LATOUR
Annexe B
Plan des terrains visés et
phasage des travaux

ECHELLE
N/A

N° DOSSIER
ING-753-2023-004

N° PLAN
DATE
2026-02-20
N° PAGE



ANNEXE « C »

PLANS ET DEVIS DE LA FIRME D'INGÉNIEURS-CONSEILS

ANNEXE « D »

**DESCRIPTION SOMMAIRE DES TRAVAUX
PAYÉS PAR LE TITULAIRE ET/OU LA VILLE**

DESCRIPTION SOMMAIRE DES TRAVAUX PAYÉS PAR LE TITULAIRE OU LA VILLE

RUE	AQUEDUC	ÉGOUT SANITAIRE	ÉGOUT PLUVIAL	RÉTENTION D'EAU	FONDATION DE RUE	PAVAGE		BORDURES/ TROTTOIRS	ÉCLAIRAGE	UTILITÉS SOUTERRAINES	SENTIERS	VOIES CYCLABLES	FEUX SIGNALISATION
						BASE	FINITION						
BRASSARD	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	N/A
MARIE-DUMAIS	P	P	P	N/A	P	P	P	P	P	P	P	P	N/A
DE BERRY	P	P	P	N/A	P	P	P	P	P	P	P	N/A	N/A
ALPHONSE- GERVAIS	N/A	N/A	V	N/A	V	V	V	V	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
COLLECTEUR PLUVIAL POIRIER	N/A	N/A	V	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
UBANISATION JACQUES-CARTIER SUD	V	V / P	V / P	N/A	P	P	V / P	V / P	N/A	N/A	N/A	V	N/A

P = PROMOTEUR
(TITULAIRE)

V = VILLE

ANNEXE « E »

CLAUSE D'AJUSTEMENT DE TAXES

Clause d'ajustement de taxes

Le cédant s'engage à payer à l'acquéreur les taxes générales municipales et scolaires, dues en date de l'acte de cession, ainsi que toutes autres impositions foncières présentes et futures pouvant affecter ledit immeuble en vertu d'un règlement d'emprunt entré en vigueur en date de l'acte de cession.

ANNEXE « F »

PLANS DES ÉLÉVATIONS DES TERRAINS

ANNEXE « G »

PLAN D'AMÉNAGEMENT (PLANTATIONS)

ANNEXE « H »
ÉTUDE GÉOTECHNIQUE / CARACTÉRISATION ENVIRONNEMENTALE

ANNEXE « I »

**COÛT DU SURDIMENSIONNEMENT, DE LA SURLAGEUR ET TOUS AUTRES TRAVAUX
RÉALISÉS POUR LA CONSTRUCTIONS DES SERVICES**

ANNEXE I

Coût du surdimensionnement, de surlargeur ou tous autres travaux réalisés pour la construction des services dépassant les besoins reliés au projet du TITULAIRE

La Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu remboursera au requérant une quote-part estimée préliminairement, en 2025, à un montant de **1 552 000,00\$ avant taxes** pour les travaux de mise en place d'un collecteur pluvial ainsi que les travaux d'urbanisation d'une section de la rue Jacques-Cartier Sud.

Le montant de ladite quote-part qui correspond aux frais réels au travaux du collecteur pluvial, aux travaux de l'urbanisation de la rue Jacques-Cartier sud et aux travaux d'aménagement de la rue Alphonse-Gervais seront établis selon le coût réel des travaux approuvés par la Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu.

Détail du calcul selon l'estimation des coûts

- Collecteur pluvial :
 - Frais pour travaux : 667 500\$
 - Contingences : 65 000\$
 - Honoraires professionnelles (conception, surveillance) : 65 000\$

- Urbanisation de la rue Jacques-Cartier Sud :
 - Frais pour travaux : 433 500\$
 - Contingences : 39 500\$
 - Honoraires professionnelles (conception, surveillance) : 37 500\$

- Aménagement de la rue Alphonse-Gervais :
 - Frais pour travaux : 209 000\$
 - Contingences : 15 000\$
 - Honoraires professionnelles (conception, surveillance) : 20 000\$

TOTAL **1 552 000 \$**

ANNEXE « J »

PLAN DE CAMIONNAGE

ANNEXE « K »

ÉCHÉANCIER DES TRAVAUX

CALENDRIER DES TRAVAUX - PROJET DE DÉVELOPPEMENT DOMAINE LATOUR

Étape	Phase	Description des travaux	Localisation (rues et lots)	Echéancier
1	1	Installation des conduites d'égout sanitaire, d'égout pluvial, d'aqueduc, de la fondation de rue, de la fondation de sentier (partie du lot 6 706 808), de la fondation de piste cyclable, des utilités publiques souterraines, d'éclairage de rue, l'aménagement du bassin de rétention (lot 6 706 729) et du nivellement du lot 6 706 807 qui sera cédé pour parc dans le prolongement de la rue Brassard (lot 6 706 810), et du prolongement de la rue De Berry (lot 6 706 809);	Rue Brassard (lot 6 706 810), Rue De Berry (lot 6 706 809), sentier (lot 6 706 808)	Avril 2026 à décembre 2026
1	1	Travaux de mise en place d'un collecteur pluvial dans la rue Poirier (4 518 151, 4 518 160), la réfection de chaussée, la réfection d'entrées charretières et la réfection des lieux.	rue Poirier (lot 4 518 151 et 4 518 160)	Avril 2026 à décembre 2026
1	1	Travaux d'urbanisation de la rue Jacques-Cartier Sud (lot 4 518 029), remplacement des conduites d'aqueduc, d'égout sanitaire, installation d'une conduite d'égout pluvial, travaux de la fondation de rue, fondation de piste cyclable, de trottoir, de terre-plein, de pavage (1 ^{ère} couche) lignage et signalisation.	Jacques-Cartier Sud (lot 4 518 029)	Avril 2026 à décembre 2026
1	2	Installation des conduites d'égout sanitaire, d'égout pluvial, d'aqueduc, de la fondation de rue, de la fondation de sentier (partie du lot 6 706 808), des utilités publiques souterraines, d'éclairage de rue dans le prolongement de la rue Marie-Dumais (lot 6 706 811).	Rue Marie-Dumais (lot 6 706 811), Sentier (lot 6 706 808)	Février 2027 à août 2027
1	3	Installation des conduites d'égout sanitaire, d'égout pluvial, d'aqueduc, de la fondation de rue, de la fondation de sentier (partie du lot 6 706 736), des utilités publiques souterraines, d'éclairage de rue, de clôture dans le prolongement de la rue Marie-Dumais (lot 6 706 812).	Rue Marie-Dumais (lot 6 706 812), Sentier (lot 6 706 736)	Février 2028 à août 2028
2	1	Travaux de bordures, de trottoirs, de pavage de rue (couche de base), de pavage de sentier (lot 6 706 808), de pavage de piste cyclable, de signalisation, de marquage de rue, de clôture, aménagement du bassin de rétention (lot 6 706 729), engazonnement de la zone parc (lot 6 706 807) et de plantation d'arbres dans prolongement de la rue De Berry (lot 6 706 809);	Rue Brassard (lot 6 706 810), Rue De Berry (lot 6 706 809)	Automne 2027
2	1	Travaux d'aménagement d'un rond-point à l'extrémité de la rue Alphonse-Gervais (lot 4 518 022) mise en place, de la fondation, de bordure de rue, de pavage de rue (couche de base), de signalisation, de marquage de rue, de la réfection d'entrées charretières et la réfection des lieux;	rue Alphonse-Gervais (lot 4 518 022)	Été 2027
2	2	Travaux de bordures, de trottoirs, de pavage de rue (couche de base), de pavage de sentier (lot 6 706 808), d'engazonnement, de signalisation, de marquage de rue, et de plantation d'arbres dans prolongement de la rue Marie-Dumais (lot 6 706 811);	Rue Marie-Dumais (lot 6 706 811), Sentier (lot 6 706 808)	Automne 2028
2	3	Travaux de bordures, de trottoirs, de pavage de rue (couche de base), de pavage de sentier (lot 6 706 736) d'engazonnement, de signalisation, de marquage de rue, et de plantation d'arbres dans prolongement de la rue Marie-Dumais (lot 6 706 812).	Rue Marie-Dumais (lot 6 706 812), Sentier (lot 6 706 736)	Été 2029
3	1	Travaux de pavage 2 ^{ème} couche de la rue Jacques-Cartier Sud (lot 4 518 029), de terrassement et de lignage.	Rue Jacques-Cartier Sud (lot 4 518 029)	Automne 2028
3	1 à 3	Travaux de pavage de rue (couche de surface), d'engazonnement, de signalisation, de marquage de rue et de plantation d'arbres dans le prolongement des rues Brassard (lot 6 706 810), Alphonse-Gervais (lot 4 518 022) De Berry (lot 6 706 809, Marie-Dumais (lots 6 706 811 et 6 706 812).	rue Brassard (lot 6 706 810), rue Alphonse-Gervais (lot 4 518 022), rue De Berry (lot 6 706 809), rue Marie-Dumais (lots 6 706 811 et 6 706 812).	Automne 2028 à automne 2030

ANNEXE « L »

AUTORISATION MINISTÉRIELLE DU MINISTÈRE DE L'ENVIRONNEMENT, DE LA LUTTE
CONTRE LES CHANGEMENTS CLIMATIQUES, DE LA FAUNE ET DES PARCS EN VERTU
DE L'ARTICLE 22 DE LA LOI SUR LA QUALITÉ DE L'ENVIRONNEMENT

Longueuil, le 3 mars 2026

AUTORISATION
Loi sur la qualité de l'environnement
(RLRQ, chapitre Q-2, article 22)

PAR COURRIEL
Domaine Latour inc.
25, chemin du Petit-Bernier, C.P. 548
Saint-Jean-sur-Richelieu (Québec) J3B 6Z8

N/Réf. : 7311-16-01-56083J9
AM000049536
402553239

Objet : Extension d'un système de gestion des eaux pluviales dans le cadre du projet d'urbanisation de la rue Jacques-Cartier Sud

Mesdames, Messieurs,

À la suite de la demande d'autorisation soumise le 25 septembre 2025 et complétée le 12 février 2026, j'autorise, conformément à l'article 22 de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (RLRQ, chapitre Q-2), le titulaire mentionné ci-dessus à réaliser le projet comportant l'activité décrite ci-dessous :

Extension d'un système de gestion des eaux pluviales dans le cadre du projet d'urbanisation de la rue Jacques-Cartier Sud. Le système comportera deux noues engazonnées d'un volume respectif de 25 m³ et de 10 m³.

Le projet est localisé sur le lot 4 518 029 du cadastre du Québec, ville de Saint-Jean-sur-Richelieu, municipalité régionale de comté du Haut-Richelieu.

Les documents suivants font partie intégrante de la présente autorisation :

- AM000049536 - Demande d'autorisation ministérielle pour la modification d'un système de gestion des eaux pluviales dans le cadre du projet d'urbanisation de la rue Jacques-Cartier Sud, soumise le 25 septembre 2025, par Domaine Latour inc., comprenant 16 documents ;
- D1000455348C – Lettre réponse soumise le 12 février 2026 signée par Jean-Hugues Gauthier, ing., concernant la première demande d'information, accompagnée de 6 documents.

En cas de divergence entre ces documents, l'information contenue au document le plus récent prévaudra.

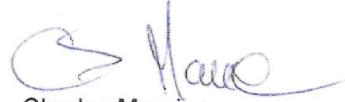
Le projet devra être réalisé et exploité conformément à ces documents.

N/Réf. : 7311-16-01-56083J9
AM000049536
402553239

2

En outre, cette autorisation ne dispense pas le titulaire d'obtenir toute autre autorisation requise par toute loi ou tout règlement, le cas échéant.

Pour le ministre,



CM/GB/psc

Charles Maurice
Directeur régional adjoint des
autorisations environnementales de la
Montérégie

ANNEXE « M »

RÉSOLUTION DE LA VILLE