



RÈGLEMENT N^o 187-05-2026
CONCERNANT LES ENTENTES RELATIVES À DES TRAVAUX
MUNICIPAUX

ATTENDU QUE : la *Municipalité* de Frelighsburg est régie par le code municipal du Québec (RLRQ, chapitre C-27.1) et assujettie aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, chapitre A-19.1);

ATTENDU QUE : le Conseil municipal juge approprié de se prévaloir des dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, chapitre A-19.1) afin de régir les ententes relatives à des *travaux municipaux*;

ATTENDU QUE : le Conseil municipal désire prévoir des mécanismes souples, rapides et efficaces afin de permettre le développement de la *Municipalité* en harmonie avec les principes énoncés dans les règlements d'urbanisme et dans le respect de la capacité financière des contribuables;

ATTENDU QU' : il est dans l'intérêt de l'ensemble des contribuables que le présent règlement soit adopté;

EN CONSÉQUENCE, le Conseil décrète ce qui suit :

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1 : TITRE

Le présent règlement peut être cité sous le titre de « *Règlement concernant les ententes relatives à des travaux municipaux* ».

1.2 : TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique au territoire de la *Municipalité* de Frelighsburg.

1.3 : RÈGLE GÉNÉRALE IMPÉRATIVE

La délivrance d'un permis de construction ou de lotissement ou d'un certificat d'autorisation pour un *projet de développement immobilier* est assujettie à la conclusion préalable d'une entente entre le *promoteur* et la *Municipalité* de Frelighsburg portant sur la réalisation des travaux relatifs aux infrastructures et aux *équipements municipaux* et publics et sur la prise en charge et, si applicable, le partage des coûts relatifs à ces travaux, conformément aux dispositions du présent règlement.

1.4 : POUVOIR DISCRÉTIONNAIRE

Rien dans le présent règlement ne doit être interprété comme diminuant ou restreignant la discrétion du *Conseil* de décréter lui-même la réalisation de *travaux municipaux* pour un développement immobilier et de pourvoir à leur financement.

1.5 : ADMINISTRATION

L'autorité compétente est responsable de l'administration et de l'application du présent règlement.

1.6 : VALIDITÉ

Le présent règlement est adopté dans son ensemble, chapitre par chapitre, titre par titre, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe, de manière à ce que si un chapitre, un titre, un article, un alinéa ou un paragraphe était ou devait être un jour déclaré nul, les autres dispositions du présent règlement continueraient de s'appliquer autant que faire se peut.

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

2.1 : INCOMPATIBILITÉ ENTRE UNE DISPOSITION GÉNÉRALE ET UNE DISPOSITION SPÉCIFIQUE

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions du présent règlement ou entre le présent règlement et un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.

À moins de déclaration contraire, lorsqu'une restriction ou une interdiction prescrite par le présent règlement est incompatible avec tout autre règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive s'applique.

2.2 : DIMENSIONS ET MESURES

À moins de déclaration contraire, toutes les dimensions et mesures employées dans le présent règlement sont indiquées en mesures métriques.

2.3 : TERMINOLOGIE

Aux fins du présent règlement et de toute entente qui en découle, les expressions et mots suivants ont le sens qui leur est donné comme suit :

- | | | |
|---|---|---|
| 1 | Autorité compétente | L'expression « <i>autorité compétente</i> » désigne la direction générale, le service de l'urbanisme, le service de la voirie ou un de leurs représentants. |
| 2 | Autorisation de prolongement d'infrastructure | L'expression « <i>autorisation de prolongement d'infrastructure</i> » désigne une autorisation écrite, émise par l' <i>autorité compétente</i> , permettant au <i>promoteur</i> de procéder à la réalisation des <i>travaux municipaux</i> prévus au protocole d'entente. |
| 3 | Bâtiment | Le mot « <i>bâtiment</i> » désigne une construction ayant un toit supporté par des murs ou des colonnes et destinée à abriter ou à recevoir des personnes, des animaux ou des choses et dans laquelle il est possible pour une personne d'entrer. |
| 4 | Bénéficiaire | Le mot « <i>bénéficiaire</i> » désigne toute personne dont la propriété bénéficie ou bénéficiera éventuellement de l'ensemble ou d'une partie des <i>travaux municipaux</i> faisant l'objet d'une entente conclue en vertu du présent règlement.

Le bénéfice est reçu non seulement lorsque la personne utilise réellement le bien ou le service, mais aussi lorsque ce bien ou ce service lui profite ou est susceptible de profiter à l'immeuble dont elle est propriétaire. |
| 5 | Cautionnement d'exécution de l'entrepreneur | L'expression « <i>cautionnement d'exécution de l'entrepreneur</i> » désigne les garanties financières, fournies par l' <i>entrepreneur</i> , sous forme de cautionnement délivré par une compagnie |

- d'assurances détenant un permis pour opérer une assurance de garantie et faisant partie de la liste publiée par l'Inspecteur général des institutions financières, exigé afin de préserver le droit du *promoteur* de procéder à l'exécution des *travaux municipaux* et de garantir les obligations de l'*entrepreneur* pour les salaires, les matériaux et les services. Le cautionnement doit être émis en faveur du promoteur (titulaire de l'entente) et également en faveur de la municipalité.
- 6 Cautionnement d'exécution de contrat L'expression « *cautionnement d'exécution de contrat* » désigne une garantie financière sous forme de cautionnement fourni par une compagnie d'assurances détenant un permis pour opérer une assurance de garantie et faisant partie de la liste publiée par l'Inspecteur général des institutions financières, exigé afin de préserver le droit de la *Municipalité* de procéder à l'exécution des *travaux municipaux* et de compléter les autres obligations contenues au protocole d'entente en cas de défaut du *promoteur*. Ce cautionnement doit garantir toutes les obligations du *promoteur* et non seulement celles se rapportant à l'exécution des travaux.
- 7 Conseil Le mot « *Conseil* » désigne le Conseil municipal de la *Municipalité* de Frelighsburg.
- 8 Entrepreneur Le mot « *entrepreneur* » désigne une personne mandatée par le *promoteur* pour effectuer des travaux d'infrastructure relatifs à des *travaux municipaux*.
- 9 Équipements municipaux L'expression « *équipements municipaux* » désigne, de façon non limitative, les lampadaires, les clôtures, le mobilier urbain ou tout autre équipement de même nature, qui sont requis dans un *projet de développement immobilier*.
- 10 Frais contingents L'expression « *frais contingents* » signifie les honoraires professionnels et autres frais liés aux *travaux municipaux* et publics. Sans toutefois être limitatifs, il s'agit des frais suivants :
- frais d'ingénieur (plans et devis et *surveillance* des travaux);
 - frais généraux de contrôle qualitatif des travaux;
 - frais légaux;
 - frais d'intérêts sur emprunt temporaire;
 - frais d'émission.
- 11 Ingénieur Le mot « *ingénieur* » signifie un membre en règle de l'Ordre des ingénieurs du Québec.
- 12 Ingénieur chargé de la surveillance L'expression « *ingénieur chargé de la surveillance* » désigne un *ingénieur*, membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec et détenant une assurance responsabilité minimale de trois millions de dollars, engagé par la *Municipalité* afin d'effectuer la *surveillance* des *travaux municipaux*.
- 13 Ingénieur chargé du contrôle qualitatif des matériaux L'expression « *ingénieur chargé du contrôle qualitatif des matériaux* » désigne un *ingénieur*, membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec et

- détenant une assurance responsabilité minimale de trois millions de dollars, engagé par la *Municipalité* afin d'effectuer le contrôle qualitatif des matériaux des *travaux municipaux*.
- 14 Ingénieur concepteur L'expression « *ingénieur concepteur* » désigne un *ingénieur*, membre de l'*Ordre des ingénieurs du Québec* et détenant une assurance responsabilité minimale de trois millions de dollars, engagé par le *promoteur* afin de produire tous les documents requis pour la réalisation des *travaux municipaux*.
- 15 MELCCFP L'expression « *MELCCFP* » constitue la façon abrégée de nommer le *ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs*.
- 16 Milieu naturel Milieu dans lequel l'environnement paysager, la biodiversité et les processus écologiques maintiennent leur capacité de se régénérer et où la présence humaine ne modifie pas le paysage de manière importante ni ne le domine. Ces milieux peuvent être des cours d'eau, des milieux humides, des bandes riveraines, des plaines, des forêts, ou des friches.
- 17 Ouvrage de rétention L'expression « *ouvrage de rétention* » signifie un ensemble d'éléments de stockage des eaux de surface, enterrés ou à ciel ouvert, destinés à récupérer une partie des eaux de surface issues de surfaces imperméables créées pour les besoins d'aménagement.
- 18 Parc Le mot « *parc* » désigne, de façon non limitative, un espace public de terrain destiné à un usage communautaire municipal tel que pavillon, terrain de jeux ou de détente, aréna, piscine et autres équipements semblables.
- 19 Phase Le mot « *phase* » signifie la partie des *travaux municipaux* de projet approuvée par le *Conseil* et déterminée sur le plan concept et les plans d'ingénierie fournis par le *promoteur*.
- 20 Plan concept Le « *plan concept* » signifie les plans d'élaboration et de planification du projet préparés par le promoteur ou son mandataire et qui ont été évalués par un *ingénieur*. Ce plan n'inclut pas les plans et devis.
- 21 Projet de développement immobilier L'expression « *projet de développement immobilier* » désigne un développement, sous forme de projet intégré ou non, visant la construction d'un ou de plusieurs *bâtiments* principaux et le lotissement d'un ou plusieurs terrains.
- 22 Promoteur Le mot « *promoteur* » désigne toute personne morale ou physique, ou un regroupement de telles personnes, qui demande à la *Municipalité* l'autorisation de réaliser des *travaux municipaux* en vue de desservir un ou plusieurs terrains sur lesquels ces personnes se proposent de réaliser un *projet de développement immobilier*.
- Pour les fins de la présente, est assimilée au

- promoteur* toute personne qui conclut une entente directement avec celui-ci pour le partage des coûts des *travaux municipaux*.
- 23 Quote-part L'expression « *quote-part* » signifie la part des coûts relatifs aux *travaux municipaux* que tout *bénéficiaire* doit prendre à sa charge.
- 24 Réseau d'aqueduc L'expression « *réseau d'aqueduc* » signifie tout le système public de conduits et les équipements qui servent principalement à l'alimentation en eau potable des propriétés. Sans limiter la généralité de ce qui précède, le *réseau d'aqueduc* comprend les vannes, les boîtes ou chambres de vannes, les purgeurs d'air et d'eau, les bornes-fontaines, les compteurs d'eau.
- 25 Réseau d'égout domestique L'expression « *réseau d'égout domestique* » signifie le système public de conduits et d'ouvrages qui contient et achemine les eaux usées et qui comprend, notamment, les conduites et les regards d'égout.
- 26 Réseau d'égout pluvial L'expression « *réseau d'égout pluvial* » signifie le système public ou privé de conduits qui contient et achemine les eaux de pluie, les eaux de ruissellement, les eaux de la fonte des neiges, les eaux de haute nappe phréatique et qui comprend les conduites et ouvrages, les regards d'égout et les puisards.
- 27 Sentier multifonctionnel L'expression « *sentier multifonctionnel* » désigne une surface de terrain qui n'est pas nécessairement adjacente à une chaussée de rue, qui est aménagée pour l'exercice d'activités telles que la bicyclette, la marche, la course à pied et le ski de fond.
- 28 Sentier piétonnier L'expression « *sentier piétonnier* » désigne un lien entre deux rues ou entre une rue et un *parc*, réservé aux piétons et aux cyclistes. Dans certains cas, ce *sentier piétonnier* servira également comme voie de secours en reliant le cercle de virage d'un cul-de-sac ou la boucle d'une tête de pipe à une voie de circulation voisine, le tout conformément au règlement de lotissement de la *Municipalité*.
- 29 Services publics L'expression « *services publics* » désigne les compagnies qui approvisionneront le projet en électricité, câblodistribution, téléphonie, service Internet, etc.
- 30 Surdimensionnement Le mot « *surdimensionnement* » signifie une infrastructure ou un équipement public dont les dimensions ou les capacités dépassent celles du service de base nécessaire à la desserte en équipement du secteur faisant l'objet d'une demande de permis par le *promoteur*, qui pourrait être demandée par la *Municipalité* lorsque requis (ex. : desserte en protection incendie ou capacité additionnelle pour desservir un éventuel développement en amont).
- 31 Surveillance Le mot « *surveillance* » désigne la surveillance en résidence complète des *travaux municipaux* assurée par un surveillant de chantier mandaté par la *Municipalité* et payé par le *promoteur*. Ce

surveillant doit répondre aux règles de l'art ainsi qu'aux différents engagements pris pour l'obtention des autorisations auprès du MELCCFP et de la MRC.

- 32 Système d'éclairage Le mot « *système d'éclairage* » désigne un système public servant à l'éclairage, notamment d'une voie de circulation ou d'un *passage piétonnier*. Il comprend entre autres les lampadaires et les luminaires installés sur des poteaux de services d'utilité publique, dont l'alimentation est effectuée via des câbles aériens qui en font partie intégrante. Il comprend aussi les réseaux d'éclairage décoratifs dont l'alimentation est effectuée via des conduites souterraines ainsi que les boîtes de tirage et d'alimentation.
- 33 Travaux municipaux L'expression « *travaux municipaux* » désigne tous les travaux relatifs aux infrastructures et aux *équipements municipaux* visés par le présent règlement, notamment les *travaux d'aqueduc et d'égout*, de *surdimensionnement*, de voirie ainsi que tous les travaux accessoires et connexes requis, comprenant l'acquisition des immeubles ou servitudes requises pour la réalisation desdits travaux ainsi que des aménagements riverains à un cours d'eau, des aménagements reliés aux transports alternatifs et des aménagements paysagers.
- 34 Travaux d'aqueduc et d'égout L'expression « *travaux d'aqueduc et d'égout* » désigne tous les travaux reliés aux travaux d'aqueduc, d'égout sanitaire, d'égout pluvial et autres ouvrages pour desservir une rue.
- 35 Travaux de surdimensionnement L'expression « *travaux de surdimensionnement* » désigne tous les travaux de génie dont les critères dépassent, selon l'*autorité compétente*, les besoins usuels des services locaux.
- 36 Travaux de voirie L'expression « *travaux de voirie* » désigne tous les travaux relatifs à la construction de la rue tels que les travaux de sondage géotechnique, d'excavation, de mise en forme de rue, de drainage, de pose de matériaux granulaires, de gravelage, de correction à la géométrie de la rue, de pavage, incluant les mesures d'atténuation de trafic, la base des lampadaires d'éclairage, les travaux de déboisement, de piquetage et de cadastre des lots à être utilisés comme rue, ainsi que l'aménagement de virées en bout de rue, conformément à la réglementation de la *Municipalité* en vigueur, tous les travaux requis sur les cours d'eau existants et les travaux d'arpentage pour la description des aménagements projetés. La signalisation routière est également incluse.
- 37 Travaux de première étape L'expression « *travaux de première étape* » désigne les *travaux d'aqueduc*, d'égout domestique et pluvial, les entrées de service, la sous-fondation, la fondation granulaire et le drainage de la rue et de tout *sentier piétonnier* ou *multifonctionnel*. Les travaux préparatifs pour l'implantation des lampadaires d'éclairage sont également inclus.

- | | |
|-------------------------------|---|
| 38 Travaux de deuxième étape | L'expression « <i>travaux de deuxième étape</i> » désigne les bordures, les bandes médianes et les trottoirs, le pavage, les clôtures, l'aménagement des passages et <i>sentiers piétonniers</i> et des <i>sentiers multifonctionnels</i> , l'éclairage, ainsi que la signalisation, les feux de circulation et le marquage de la chaussée. |
| 39 Travaux de troisième étape | L'expression « <i>travaux de troisième étape</i> » désigne les travaux de deuxième couche d'asphalte (couche d'usure) et le marquage de la chaussée. |
| 40 Municipalité | L'expression « <i>Municipalité</i> » signifie la Municipalité de Frelighsburg. |

CHAPITRE 3 – DOMAINE D'APPLICATION

3.1 : OBJET

Tout permis de lotissement, de construction, ou tout certificat d'autorisation nécessitant la réalisation de *travaux municipaux* est assujéti à la conclusion d'une entente entre le *promoteur* et la *Municipalité* portant sur la réalisation de travaux relatifs aux infrastructures et aux *équipements municipaux*, et sur la prise en charge ou le partage des coûts relatifs à ces travaux. L'entente doit être conclue conformément aux dispositions du présent règlement (voir l'entente type en annexe A).

De plus, la délivrance d'un permis de construction pour un immeuble situé en bordure d'une rue nécessitant la réalisation de *travaux municipaux* est conditionnelle à l'acceptation provisoire des *travaux de première étape* ou aux modalités prévues à l'entente sur les travaux municipaux.

3.2 : INFRASTRUCTURE ET ÉQUIPEMENTS VISÉS

Pour les fins du présent règlement, les infrastructures et équipements pouvant être visés par une entente sont les suivants :

- a) les infrastructures d'aqueduc;
- b) les infrastructures d'égout domestique;
- c) les infrastructures d'égout pluvial;
- d) les infrastructures d'égout combiné;
- e) les fossés et ponceaux;
- f) les postes de surpression d'aqueduc;
- g) les stations de pompage;
- h) les bassins de rétention et toute mesure de gestion des eaux pluviales (quantitative et qualitative);
- i) les ouvrages de stabilisation;
- j) les chaussées pouvant inclure l'asphaltage;
- k) les entrées de service;
- l) les bordures, bandes médianes et trottoirs;
- m) les ouvrages d'art;
- n) les clôtures;
- o) les feux de circulation;
- p) la signalisation incluant les panneaux de rue;
- q) l'éclairage;
- r) les *aménagements* paysagers;

- s) les travaux des compagnies de *services publics*;
- t) les passages et *sentiers piétonniers*;
- u) les sentiers *multifonctionnels* et les voies cyclables;
- v) les *aménagements* riverains à un cours d'eau;
- w) les *aménagements* reliés aux transports alternatifs;
- x) les *travaux de surdimensionnement*.

CHAPITRE 4 – CHEMINEMENT DE LA DEMANDE

4.1 : DÉPÔT INITIAL D'UNE DEMANDE PRÉLIMINAIRE

Toute personne désirant obtenir de la *Municipalité* l'autorisation de réaliser des *travaux municipaux* doit déposer une demande préliminaire en fournissant les documents suivants :

- a) Une vision d'aménagement
 - I. Un énoncé de vision du projet et son intégration dans le milieu frelighsbourgeois;
 - II. Les principes d'aménagement qui orientent la conception du projet de manière à former un ensemble urbain cohérent avec le bâti existant;
 - III. Les principes du projet en lien avec les orientations et objectifs d'aménagement du plan d'urbanisme de la *Municipalité* de Frelighsburg;
 - IV. L'espace bâti; ce coefficient correspond au quotient obtenu en divisant la superficie d'implantation au sol des *bâtiments* principaux par la superficie du terrain sur lequel sont construits les *bâtiments*;
 - V. Afin de démontrer l'intégration avec le milieu environnant, la description du milieu environnant doit être incluse à la présentation ainsi que les différents ratios et informations pertinentes.
- b) Une copie des titres de propriété des immeubles du projet ainsi que de l'ensemble des immeubles affectés directement par les *travaux municipaux*, établissant clairement que le *promoteur* est le propriétaire de ces immeubles ou, le cas échéant, une copie d'une procuration par laquelle le *promoteur* est autorisé par le propriétaire à présenter une demande;
- c) Une description des *travaux municipaux* à être réalisés;
- d) Un *plan concept* sur lequel apparaissent :
 - I. les rues projetées et leurs plans-profiles préliminaires;
 - II. les immeubles proposés, leur subdivision, destination et dimension;
 - III. les *parcs*, les espaces verts, les milieux naturels, les pistes multifonctionnelles à être cédés ou non à la *Municipalité*;
 - IV. les limites du projet de développement;
- e) Une étude d'inventaire faunique et floristique et un plan à l'échelle montrant la localisation des milieux naturels assujettis à des mesures de protection tels que les cours d'eau, milieux humides, écosystèmes forestiers exceptionnels, préparés par un professionnel compétent en la matière;
- f) Une étude d'impact sur le paysage préparée par un professionnel compétent en la matière;
- g) Les noms et les coordonnées du *promoteur* et des intervenants avec lesquels la *Municipalité* transigera dans le cadre du projet;

- h) Un calendrier général pour la réalisation du projet, incluant le phasage prévu par le *promoteur*;
- i) Une analyse de l'impact fiscal en termes de rentabilité à long terme pour la *Municipalité* du *projet de développement immobilier* proposé. Le *promoteur* devra fournir, entre autres, les données suivantes :
 - I. Nombre d'unités de logements prévu au projet;
 - II. Valeur foncière moyenne générée par une unité de logement;
 - III. Valeur foncière ventilée par usage (résidentiel, commercial, industriel);
 - IV. Richesse foncière totale générée;
 - V. Nombre d'années estimé pour rendre à terme le projet;
 - VI. Investissement prévu par le *promoteur* pour les *travaux municipaux*;
 - VII. Investissement demandé à la *Municipalité*.
- j) Une étude de faisabilité sommaire de la gestion des eaux de surfaces pour le projet;
- k) Tout autre document ou renseignement exigé par la *Municipalité* lorsque nécessaire pour l'étude de la demande soumise;
- l) Paiement du tarif pour l'analyse de la demande tel qu'établi par le règlement de tarification. Ce tarif n'est pas remboursable une fois la demande complétée et déposée à la *Municipalité*.

Toutes les études et documents requis pour le dépôt de la demande sont aux frais du *promoteur*.

4.2 : ANALYSE RÉOLUTION DE PRINCIPE

La demande préliminaire contenant tous les éléments mentionnés à la section 4.1 du présent article est analysée selon le processus suivant :

- I. Analyse de la conformité au cadre réglementaire et de l'impact sur la communauté;

Le Service d'urbanisme analyse la demande sur le plan réglementaire et ensuite pour assurer de la conformité du projet à la vision de développement de la *Municipalité*. Le *promoteur* pourrait être invité par le service à déposer des études supplémentaires pour comprendre l'impact du projet notamment sur l'environnement, les infrastructures municipales, le paysage, la circulation ou l'impact financier;
- II. Présentation au comité consultatif d'urbanisme (CCU)

Le Service d'urbanisme présente le projet auprès des membres du CCU afin que ces derniers émettent des recommandations. Une préanalyse du projet sera faite en fonction des critères et des objectifs des plans d'implantation et d'intégration architecturales applicables, s'il y a lieu;
- III. Orientation préliminaire des élus
Une séance de travail vise à présenter aux élus, après l'analyse du Service d'urbanisme et les recommandations du CCU, les différents impacts, bénéfiques, implications et contraintes liés à la réalisation de la demande;
- IV. Résolution générale de principe sur le *plan concept* par le *Conseil*

La résolution générale de principe approuve le *plan concept* du *promoteur* et n'engage pas le *Conseil* à donner une suite favorable au projet ou à accepter les cessions de terrains identifiés au *plan concept*. La réalisation de *travaux municipaux* demeure assujettie à la signature d'un protocole d'entente. Avant l'obtention de la résolution de principe, il est possible que des demandes de modifications soient soumises au promoteur.

4.3 : PRÉPARATION DES DOCUMENTS COMPLÉMENTAIRES

4.3.1 : Documents complémentaires

À la suite de l'obtention de la résolution générale de principe, le *promoteur* doit faire préparer, par un ou des professionnels de son choix, tous les plans, devis, estimés, documents d'appels d'offres pour les travaux ainsi que toutes les autres études techniques préliminaires au projet, notamment :

- a) Un *plan concept* des aménagements préparé par un urbaniste, un architecte ou un architecte-paysagiste, montrant :
 - V. Le lotissement avec implantation conceptuelle des *bâtiments* principaux;
 - VI. La localisation des *parcs* et espaces verts;
 - VII. La localisation des voies de circulation routière, pédestre et cyclable;
 - VIII. La localisation des équipements de gestion des matières résiduelles;
 - IX. Tout équipement récréatif ou communautaire s'il y a lieu;
- b) Le plan d'opération cadastrale et le certificat de localisation préparé par un arpenteur-géomètre, incluant les servitudes réelles existantes ou requises pour le passage d'installation de transport d'énergie, de transmission des communications, d'égout ou d'aqueduc;
- c) Les plans et devis de génie civil préparés par *l'ingénieur concepteur*;
- d) Une étude de caractérisation des sols visée par la demande de permis permettant de déterminer la présence, le cas échéant, de contaminants dont la concentration excède les valeurs limitées fixées par règlement du gouvernement pris en vertu de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (L.R.Q., chapitre Q-2). Cette étude doit être réalisée en conformité avec le guide de caractérisation en vigueur édicté par le MELCCFP;
- e) Une étude hydraulique et les plans de gestion des eaux de surface signés et scellés par une personne membre de l'Ordre des *ingénieurs* du Québec et réalisés selon les critères prévus dans le guide d'accompagnement du règlement 04-0416 de la MRC Brome-Missisquoi relatif à l'écoulement des eaux des cours d'eau situés sur le territoire de la MRC Brome-Missisquoi et conforme aux différentes normes applicables provenant du MELCCFP;
- f) Les plans d'architecture préliminaire des bâtiments projetés;
- g) Un *plan concept* d'aménagement paysager pour l'ensemble des parties communes ou publiques du projet;
- h) Une dénonciation écrite par un notaire, des privilèges, des hypothèques, des servitudes et autres charges affectant les immeubles du projet.

4.3.2 : Approbation par le directeur

Les plans et devis sont soumis à l'*autorité compétente* pour étude, commentaires et approbation.

4.4 : PRÉPARATION DU PROTOCOLE D'ENTENTE

4.4.1 : Projet d'entente

À la suite de l'étude des plans et devis par l'*autorité compétente*, le *Conseil* peut, dans l'éventualité où il juge cela approprié dans l'intérêt public, autoriser la réalisation des *travaux municipaux* visés aux plans et devis par la signature d'un protocole d'entente relatif à leur exécution.

Dans un tel cas, l'*autorité compétente* de la *Municipalité* transmet le projet de protocole d'entente qui est basé sur le protocole d'entente type prévu à l'annexe A du présent règlement. Le *Conseil* peut procéder à sa discrétion à des modifications du protocole d'entente type pour la conclusion du protocole d'entente avec le *promoteur*.

4.4.2 : Contenu de l'entente

Le *Conseil* peut confier à un *promoteur* la réalisation en tout ou en partie des *travaux municipaux*, selon les modalités établies au présent règlement.

Le protocole d'entente doit notamment prévoir les éléments suivants :

- a) La désignation des parties et leur adresse de correspondance;
- b) La description des *travaux municipaux* incluant la désignation de la ou des parties responsables de leur réalisation, l'estimation du délai de réalisation, la détermination de leur coût relatif et les modalités de réception des *travaux municipaux*;
- c) Le phasage du projet et la durée du protocole d'entente;
- d) Les documents et les approbations nécessaires à l'obtention de l'autorisation de prolongement des infrastructures municipales;
- e) La pénalité recouvrable du *promoteur* en cas de retard à exécuter;
- f) Les garanties d'exécution et les assurances chantier et responsabilité civile exigées du *promoteur* et de son *entrepreneur* par la *Municipalité*;
- g) Les modalités d'entretien des infrastructures;
- h) Les modalités de cession du *promoteur* à la *Municipalité* des rues et des servitudes et de la contribution pour fins de parc, si applicable;
- i) Les quotes-parts des autres *bénéficiaires* et les modalités de remise, si applicable.

Le protocole d'entente peut également prévoir les éléments suivants :

- a) Le *plan concept* du projet incluant les plans d'architecture, les plans de paysagement, le plan de lotissement et la charte architecturale. Afin d'assurer le respect du protocole d'entente, le *Conseil* peut assujettir la délivrance des permis ou certificats d'autorisation au respect de ces documents;
- b) Toutes autres conditions d'urbanisme, de protection de l'environnement ou du paysage négociés dans le cadre de la préparation du protocole d'entente ou découlant de la résolution générale de principe.

CHAPITRE 5 – SIGNATURE DE L'ENTENTE

5.1 : AUTORISATION DU *CONSEIL*

La signature du protocole d'entente doit être autorisée par résolution du *Conseil*.

5.2 : DOCUMENT À REMETTRE LORS DE LA SIGNATURE

Lors de la signature de l'entente, le *promoteur* doit remettre à la direction générale les documents suivants :

- a) Si le *promoteur* est une personne morale, un extrait de résolution de la société, une copie des statuts constitutifs et une attestation d'immatriculation de la société auprès de l'inspecteur général des institutions financières;
- b) Si le *promoteur* est une personne physique représentée, une copie du mandat ou de la procuration;
- c) Si le *promoteur* est une fiducie, un extrait de l'acte de fiducie certifié conforme par un notaire.

CHAPITRE 6 – ENTENTE PARTICULIÈRE ET AUTRES TRAVAUX FINANCÉS PAR LA MUNICIPALITÉ

6.1 : ENTENTE PARTICULIÈRE

Dans tous les cas où le projet présenté par le *promoteur* nécessite des travaux devant bénéficier à toute autre personne, la *Municipalité* peut, sur approbation du *Conseil*, malgré toute autre disposition à l'effet contraire contenue au présent règlement, conclure avec le *promoteur* une entente particulière dans le protocole d'entente pouvant, de façon non limitative, prévoir :

- a) La nature des travaux concernés par l'entente particulière et l'étendue des coûts et des frais qui s'y rattachent;
- b) La reconnaissance que les travaux seront exécutés par la *Municipalité* ou par le *promoteur*;
- c) Le partage des coûts des travaux et de l'ensemble des frais entre le *promoteur* et la *Municipalité* et les bases d'établissement des quotes-parts de chacun;
- d) Le mode de remboursement de la *quote-part* du *promoteur* à la *Municipalité* ou vice versa;
- e) Le mode de financement de la *quote-part* de la *Municipalité*;
- f) Toute autre modalité compte tenu des circonstances.

6.2 : FINANCEMENT DES TRAVAUX PAR LA MUNICIPALITÉ

La *Municipalité* peut choisir le mode de financement qui lui convient le mieux pour procéder au paiement des coûts qui lui incombent. Le financement peut se faire par une taxe d'amélioration locale, un ou des règlements d'emprunt applicables à l'ensemble de son territoire ou aux seuls propriétaires concernés par les travaux selon le cas, ou par tout autre moyen qu'elle juge opportun.

Lorsque l'option du règlement d'emprunt est choisie par la *Municipalité*, sa responsabilité se limite à adopter un tel règlement et à le soumettre aux approbations requises. La *Municipalité* 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'un protocole d'entente ait été conclu ou non.

6.3 AUTRES TRAVAUX FINANCÉS PAR LA MUNICIPALITÉ

La *Municipalité* peut, à son entière discrétion, décider d'assumer le financement et/ou la réalisation de certains *travaux municipaux* dans le cadre de la négociation avec le *promoteur*. La participation financière de la *Municipalité* et les modalités applicables doivent se retrouver dans le protocole d'entente. La résolution du *Conseil* approuvant le protocole d'entente doit faire mention de cette participation financière. L'article 6.2 s'applique au présent article.

CHAPITRE 7 – GARANTIE D'EXÉCUTION

7.1 : GARANTIE D'EXÉCUTION

Le *promoteur* doit fournir, à la *Municipalité*, une garantie d'exécution visant l'ensemble des éléments prévus au protocole d'entente. La garantie peut prendre l'une ou plusieurs des formes suivantes :

- a) Une lettre de garantie irrévocable et inconditionnelle;
- b) Un chèque visé;
- c) Un cautionnement pour les gages, matériaux et autres frais, d'une valeur égale au coût, et un cautionnement d'exécution garantissant que les travaux seront faits conformément aux plans et devis annexés à l'entente, et que toutes les obligations de l'entente seront respectées, le tout au montant représentant le coût des travaux.

La garantie d'exécution doit être émise, en faveur de la *Municipalité*, par une institution autorisée pour le faire dans la province de Québec.

7.2 : MONTANT DE LA GARANTIE D'EXÉCUTION

La garantie d'exécution doit être un montant équivalant à 100% l'estimation des coûts des *travaux municipaux* incluant les taxes applicables et les frais de surveillance et de contrôle des matériaux.

Le calcul des coûts des travaux municipaux exclut les travaux de *services publics*.

Les cautionnements d'exécution mentionnés à l'article 7.1 doivent être émis au nom et en faveur de la *Municipalité* et qu'en conséquence, les compagnies qui portent caution garantissent la réalisation et le paiement des travaux en faveur de la *Municipalité* ainsi que le paiement de tous les honoraires, frais, taxes, etc.

7.3 : ÉCHÉANCE DE LA GARANTIE D'EXÉCUTION

La date d'échéance de la garantie d'exécution doit être prévue au protocole d'entente.

La lettre de garantie ou le *cautionnement d'exécution de contrat* doit indiquer la date d'échéance qui a été convenue au protocole d'entente.

Le cautionnement d'exécution doit être valide 12 mois suivant la date de rétrocession finale des travaux municipaux.

7.4 : MODIFICATION DE LA GARANTIE D'EXÉCUTION

La garantie d'exécution peut être modifiée durant l'exécution des *travaux municipaux* selon les modalités prévues au protocole d'entente.

CHAPITRE 8 – ÉMISSION DE L'AUTORISATION DES TRAVAUX

8.1 : ÉMISSION DE L'AUTORISATION

Le début des *travaux municipaux* est autorisé par la délivrance d'une *autorisation de prolongement d'infrastructure*. L'*autorisation de prolongement d'infrastructure* est basée sur l'autorisation de prolongement d'infrastructure-prévue à l'annexe B du présent règlement.

Une *autorisation de prolongement d'infrastructure* peut être délivrée pour l'ensemble du projet, par *phase*. Une analyse complète des documents remis à la *Municipalité* en vertu de l'article 8.2 doit être effectuée par la *Municipalité* avant chaque délivrance d'autorisation de prolongement.

8.2 : DOCUMENTS REQUIS POUR L'ÉMISSION DE L'AUTORISATION

Le *promoteur* qui désire obtenir l'autorisation mentionnée à l'article 8.1 doit remettre à la *Municipalité* les documents suivants pour l'ensemble du projet, de la *phase*, selon l'*autorisation de prolongement d'infrastructure* demandée :

- a) Une copie des approbations exigées en vertu du protocole d'entente;
- b) Une copie des plans et devis de génie civil exigés en vertu du présent règlement dans leur version « Émis pour construction » dans les formats suivants :
 - I. Copie format numérique « Portable document format » (PDF) signée et scellée par l'*ingénieur concepteur*;
 - II. Une copie du fichier AutoCad (format numérique DWG) ;
 - III. Une copie pour système d'information géographiques livrée en format vectoriel ou matriciel géoréférencé (shapfiles, geodatabases, AutoCad, etc.) en utilisant le système de coordonnées NAD 1983 MTM 8;
- c) Une copie du devis en format numérique « portable document format » (PDF) signées et scellées par l'*ingénieur concepteur*;

- d) Une confirmation du paiement des taxes municipales et scolaires;
- e) Une preuve d'assurance de chantier couvrant aussi l'*ingénieur chargé de la surveillance* (voir art. 33 protocole);
- f) Une preuve d'assurance responsabilité civile globale de chantier de cinq millions de dollars, avec un avenant selon lequel la *Municipalité* est désignée comme assurée nommée;
- g) Un estimé des coûts préparés par l'*ingénieur concepteur* du projet signé par ce dernier;
- h) Une copie de la soumission de l'*entrepreneur* et de sa licence;
- i) Une copie du *cautionnement d'exécution de l'entrepreneur*;
- j) Un calendrier (échancier) des *travaux municipaux*;
- k) Une liste des sous-traitants, une copie de leur licence et une description des travaux effectués par ces sous-traitants;
- l) Une copie de l'avis d'ouverture de chantier auprès de la Commission des normes, de l'équité, de la santé et de la sécurité du travail (CNESST) et de la demande d'identification du chantier auprès de la Commission de la construction du Québec (CCQ);
- m) Une garantie d'exécution prévue à l'article 7.1 du présent règlement;
- n) Les autorisations requises par les autorités compétentes, notamment celles de la *Municipalité* régionale de comté (MRC) et celles prévues à la Loi sur la qualité de l'environnement du Québec et une permission de voirie émise par le ministère des Transports, Mobilité durable et Électrification des transports s'il y a lieu;
- o) Tout autre document exigé par l'entente s'il y a lieu.

CHAPITRE 9 – SURVEILLANCE ET CONFORMITÉ DES TRAVAUX

9.1 : SURVEILLANCE DES TRAVAUX

Dans tous les cas, la *Municipalité* doit s'assurer de la conformité des ouvrages pendant la réalisation des travaux. Dans ce contexte, la *Municipalité* désigne les personnes ou les professionnels assignés à cette tâche afin de conserver la maîtrise d'œuvre municipale en matière d'aménagement et de conformité des actifs publics. La répartition des coûts des honoraires professionnels payables à la firme de génie-conseil pour la *surveillance* des travaux est précisée à l'entente de réalisation. La *Municipalité* détermine les professionnels ou la firme afin que la *Municipalité* procède à l'octroi des mandats, le tout aux frais du *promoteur*.

Les personnes ou les professionnels assignés à la *surveillance* doivent charger les frais au *promoteur*. Le *promoteur* doit s'acquitter de la totalité des frais pour la *surveillance des travaux municipaux projetés*.

Ainsi, la *Municipalité* peut, en tout temps après l'acceptation des plans et devis pour construction, mais avant la réception définitive des travaux, exiger l'ajout, la modification, la correction ou le retrait de quelque élément que ce soit des travaux, et le *promoteur* s'engage à obtempérer à toute ordonnance ou directive de ce genre et à prendre à sa charge, s'il en est, les coûts qui en résultent. Le *promoteur* devra maintenir ses garanties financières jusqu'à ce que tous les correctifs aient été faits à la satisfaction de la *Municipalité*.

9.2 : CONFORMITÉ DES TRAVAUX

Les *travaux municipaux* assumés par le *promoteur* doivent être réalisés en conformité 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*, approuvés par la direction générale et le comité infrastructure de la *Municipalité*.

L'*ingénieur chargé de la surveillance des travaux municipaux* devra remettre à l'*autorité compétente* une copie de l'attestation de conformité des *travaux*

municipaux.

9.3 : PREMIÈRE ACCEPTATION PROVISOIRE

Dans les quinze (15) jours qui suivent le parachèvement, entre autres, des *travaux de première étape*, c'est-à-dire les travaux de fondation, de pose du *système d'éclairage* et des conduites d'aqueduc et d'égout sanitaire et pluvial, la *Municipalité* examine ceux-ci en vue de la première acceptation provisoire. L'examen des travaux a lieu en présence de l'*entrepreneur* et de l'*ingénieur chargé de la surveillance*, qui doivent aviser l'*autorité compétente* au moins 72 heures avant l'examen des travaux. En cas d'absence de l'*entrepreneur* et de l'*ingénieur chargé de la surveillance* ou de son délégué à l'examen des travaux, une mention est faite dans le rapport et la *Municipalité* procède audit examen. Si les travaux sont jugés complets et satisfaisants par la *Municipalité* pour la première acceptation provisoire, le *promoteur* est avisé par écrit par l'*autorité compétente*. La liste des déficiences à corriger doit être annexée au certificat de réception provisoire des *travaux de première étape* émis par l'*ingénieur chargé de la surveillance* des *travaux municipaux*. Les déficiences doivent être corrigées à la satisfaction de la *Municipalité*, dans les 30 jours de la date d'émission du certificat de réception provisoire des *travaux de première étape* à moins que la déficience ne puisse être constatée de manière définitive que par l'obtention de nouvelles analyses à la suite d'un cycle de gel et de dégel ou du délai d'un an de la réception provisoire.

9.4 : LIBÉRATION DE LA GARANTIE D'EXÉCUTION

À la suite de la réception provisoire des *travaux de première étape*, la *Municipalité* conserve 10 % de la valeur des *travaux municipaux* réalisés, additionnée de la valeur des *travaux municipaux* inachevés. Toutefois, le montant de la garantie d'exécution exigé par la *Municipalité* peut être supérieur à ce qui est prévu précédemment si la réception provisoire des *travaux de première étape* a été complétée avec certaines déficiences devant être corrigées par le *promoteur*. Le montant de la garantie d'exécution sera alors égal à 10 % de la valeur des *travaux municipaux* réalisés, additionnée de la valeur des *travaux municipaux* inachevés et de la valeur des travaux correctifs de première étape estimés par l'*ingénieur chargé de la surveillance* des *travaux municipaux*. La garantie devra être en vigueur pour toute la période comprise entre la date de l'acceptation provisoire des *travaux de première étape* et l'acceptation finale des *travaux de troisième étape*. Cette durée pourra être réduite selon les dispositions prévues au protocole.

9.5 : PREMIÈRE ACCEPTATION DÉFINITIVE

Dans les 15 jours suivant l'expiration d'une année à compter de la date de la réception provisoire des *travaux de première étape*, et après réception par la *Municipalité* d'une copie numérique des rapports d'analyses complémentaires, le cas échéant, une inspection des *travaux de première étape* est réalisée par l'*ingénieur chargé de la surveillance* des *travaux municipaux*, en présence d'un représentant de la *Municipalité*, afin de vérifier si les *travaux de première étape* sont, à cette date, conformes aux plans et devis ainsi qu'aux règles de l'art. Le *promoteur* sera prévenu trois jours à l'avance de la date et de l'heure de cette inspection et pourra, s'il le désire, y assister accompagné ou non de son *entrepreneur*. L'inspection aura lieu sans le *promoteur* si ce dernier n'est pas présent à la date et à l'heure convenue dans la convocation. Si l'inspection révèle des irrégularités, l'*ingénieur chargé de la surveillance* des *travaux municipaux* dresse une liste des réparations nécessaires à cette fin pour permettre l'acceptation définitive des *travaux de première étape*. Les réparations doivent être effectuées dans les 30 jours suivant la transmission de cette liste. À défaut de la part de l'*entrepreneur* ou du *promoteur* de se conformer aux recommandations de la *Municipalité*, cette dernière aura le droit de faire exécuter les travaux requis et de payer ces travaux à même la garantie financière et dans le cas où ce montant serait insuffisant, de prendre les procédures légales pour réclamer contre ledit *entrepreneur* ou *promoteur* la différence entre ledit montant

et le coût des travaux.

Un certificat de réception définitive des *travaux de première étape* est ensuite préparé et signé par l'*ingénieur chargé de la surveillance des travaux municipaux* et envoyé aux différents intervenants et à la *Municipalité* pour la réception des signatures. L'*ingénieur chargé de la surveillance* doit également transmettre à la *Municipalité* l'attestation (ou le certificat) de conformité des travaux préalablement à la première acceptation définitive. Cette attestation doit être accompagnée des plans finaux en format PDF et SHP.

9.6 : DEUXIÈME ACCEPTATION PROVISOIRE

Dans les quinze (15) jours qui suivent le parachèvement des *travaux de deuxième étape*, *c'est-à-dire* de bordures de béton, de la couche de base de béton bitumineux, de l'éclairage public et de tous autres travaux prévus au protocole d'entente, la *Municipalité* examine ceux-ci en vue de la deuxième acceptation provisoire. Les travaux mentionnés doivent être exécutés dans un délai maximum d'un (1) an suite à la première acceptation provisoire. L'examen des travaux a lieu en présence de l'*entrepreneur* et l'*ingénieur chargé de la surveillance*, qui doivent aviser l'*autorité compétente* au moins 72 heures avant l'examen des travaux. En cas d'absence de l'*entrepreneur* et de l'*ingénieur chargé de la surveillance* ou de son délégué à l'examen des travaux, une mention est faite dans le rapport et la *Municipalité* procède audit examen. Si les travaux sont jugés complets et satisfaisants par la *Municipalité* pour la deuxième acceptation provisoire, le *promoteur* est avisé par écrit par l'*autorité compétente*. La liste des déficiences à corriger doit être annexée au certificat de réception provisoire des *travaux de deuxième étape* émis par l'*ingénieur chargé de la surveillance des travaux municipaux*. Les déficiences doivent être corrigées à la satisfaction de la *Municipalité*, dans les 30 jours de la date d'émission du certificat de réception provisoire des *travaux de deuxième étape* à moins que la déficience ne puisse être constatée de manière définitive que par l'obtention de nouvelles analyses à la suite d'un cycle de gel et de dégel ou du délai d'un an de la réception provisoire.

9.7 : DEUXIÈME LIBÉRATION DE LA GARANTIE D'EXÉCUTION

À la suite de la réception provisoire des *travaux de deuxième étape*, la *Municipalité* conserve 5 % de la valeur des *travaux municipaux* réalisés, additionnée de la valeur des *travaux municipaux* inachevés. Toutefois, le montant de la garantie d'exécution exigé par la *Municipalité* peut être supérieur à ce qui est prévu précédemment si la réception provisoire des *travaux de deuxième étape* a été complétée avec certaines déficiences devant être corrigées par le *promoteur* et si la réception provisoire des *travaux de première étape* nécessite des correctifs qui n'ont pas encore été approuvés par la première acceptation provisoire. Le montant de la garantie d'exécution sera alors égal à 5 % de la valeur des *travaux municipaux* réalisés, additionné de la valeur des *travaux municipaux* inachevés et de la valeur des travaux correctifs de *première étape* non acceptés de manière définitive et la valeur des *travaux de deuxième étape* estimés par l'*ingénieur chargé de la surveillance des travaux municipaux*. La garantie devra être en vigueur pour toute la période comprise entre la date de l'acceptation provisoire des *travaux de deuxième étape* et l'acceptation finale des *travaux de troisième étape*. Cette durée pourra être réduite selon les dispositions prévues au protocole.

9.8 : ACCEPTATION DÉFINITIVE DES TRAVAUX DE DEUXIÈME ET DE TROISIÈME ÉTAPE

Dans les 15 jours suivant la réalisation des *travaux de troisième étape* et l'expiration d'une année à compter de la date de la réception provisoire des *travaux de deuxième étape*, une inspection des *travaux de deuxième étape* et de *troisième étape* est réalisée par l'*ingénieur chargé de la surveillance des travaux municipaux*, en présence d'un représentant de la *Municipalité*, afin de vérifier si les *travaux de deuxième étape* et de *troisième étape* sont, à cette date, conformes aux plans et devis ainsi qu'aux règles de l'art. Le *promoteur* sera prévenu trois jours à l'avance de la date et de l'heure de cette inspection et pourra, s'il le désire, y assister, accompagné ou non de son *entrepreneur*. L'inspection aura lieu sans le

promoteur si ce dernier n'est pas présent à la date et à l'heure convenue dans la convocation. Si l'inspection révèle des irrégularités, l'*ingénieur chargé de la surveillance des travaux* dresse une liste des réparations nécessaires à cette fin pour permettre l'acceptation définitive des *travaux de deuxième étape* et de *troisième étape*. Les réparations doivent être effectuées dans les 30 jours suivant la transmission de cette liste. Un certificat de réception définitive des *travaux de deuxième étape* et de *troisième étape* est ensuite préparé et signé par l'*ingénieur chargé de la surveillance des travaux municipaux* et envoyé aux différents intervenants et à la *Municipalité* pour signature. L'*ingénieur chargé de la surveillance* doit également transmettre à la *Municipalité* l'attestation (ou certificat) de conformité des travaux préalablement à l'acceptation définitive des travaux de deuxième et de troisième étape. Cette attestation doit être accompagnée des plans finaux en format PDF et SHP. À défaut de la part de l'*entrepreneur* ou du *promoteur* de se conformer aux recommandations de la *Municipalité*, cette dernière aura le droit de faire exécuter les travaux requis et de payer ces travaux à même la retenue et dans le cas où ce montant serait insuffisant, de prendre les procédures légales pour réclamer contre ledit *entrepreneur* ou *promoteur* la différence entre ledit montant et le coût des travaux.

9.9 : NON-RESPECT DES DÉLAIS DE RÉALISATION

Les *travaux de première étape* de chacune des *phases* identifiées au protocole d'entente doivent avoir fait l'objet d'une réception provisoire dans un délai de vingt-quatre (24) mois suivant la délivrance de l'*autorisation de prolongement d'infrastructure*, à défaut de quoi le protocole d'entente peut faire l'objet d'une résiliation unilatérale par la *Municipalité* sur transmission d'un simple avis écrit au *promoteur* par l'*autorité compétente*.

Advenant le cas où les *travaux municipaux* visés par le protocole d'entente sont débutés et n'ont fait l'objet d'aucune réception provisoire, mais qu'ils ne sont pas menés avec diligence, la *Municipalité* peut, à son entière discrétion, recourir à la garantie prévue à la section 7 ou par résolution de son *Conseil*, adopter toute autre mesure pour pallier ce défaut. Pour ce faire, la *Municipalité* doit envoyer, trente (30) jours avant l'expiration du délai de vingt-quatre (24) mois suivant l'émission de l'*autorisation de prolongement d'infrastructure*, un avis écrit au *promoteur* décrivant le défaut et la mesure choisie par la *Municipalité* pour pallier ce défaut.

Le *Conseil* peut également, à son entière discrétion, adopter une nouvelle résolution autorisant la signature d'un nouveau protocole d'entente avec ou sans modification. Cette nouvelle résolution demeure valide pour le même délai de rigueur.

CHAPITRE 10 – ACCÈS AUX PROPRIÉTÉS

10.1 : AMÉNAGEMENT

Le promoteur doit fournir un plan avec l'ensemble des dimensions des ponceaux d'entrées.

10.2 : REMISE EN ÉTAT

Le *promoteur* s'engage à réparer ou à compléter, à ses frais, les surfaces gazonnées exécutées par les propriétaires riverains, pour la partie située dans l'emprise publique. Les travaux doivent se faire de façon à assurer un raccordement harmonieux. Le *promoteur* devra aussi remettre en état tout dommage qu'il aurait causé sur les propriétés privées situées à l'extérieur de l'emprise municipale, et ce, à l'entière satisfaction du ou des propriétaires concernés.

CHAPITRE 11 – MODALITÉ DE PARTAGE DES COÛTS ET AUTRES FRAIS

11.1 : PAIEMENT DES TRAVAUX MUNICIPAUX

Sauf indication contraire dans le présent règlement, les *travaux municipaux*, dont la responsabilité lui incombe en vertu du protocole d'entente intervenu, sont exécutés par le *promoteur*, et à sa charge. Les frais des *travaux municipaux* à la charge du promoteur couvrent tous les coûts engendrés par la mise en place de tels travaux nécessaires et indispensables à la desserte de son projet.

11.2 : IDENTIFICATION DES BÉNÉFICIAIRES LORS DE TRAVAUX PROFITANT À D'AUTRES IMMEUBLES QUE CEUX APPARTENANT AU PROMOTEUR (QUOTE-PART)

Lorsque des *travaux municipaux* bénéficient à d'autres immeubles que ceux appartenant au *promoteur*, les *bénéficiaires* sont indiqués en annexe au protocole d'entente. Toutefois, aucune *quote-part* ne peut être perçue d'un *bénéficiaire* à l'égard d'une infrastructure ou d'un *équipement municipal* qui fait l'objet d'une subvention en vertu d'un programme de subvention d'un gouvernement, d'un de ses ministres ou d'un organisme mandataire de l'État.

11.3 : AVIS AU BÉNÉFICIAIRE

Le *promoteur* doit fournir à la *Municipalité*, avant la conclusion et la signature d'un protocole d'entente, une preuve de la signification, par huissier ou par courrier recommandé ou certifié, d'un avis à chaque *bénéficiaire* visé par le protocole d'entente. Cet avis doit résumer les modalités applicables du présent règlement et celles à être prévues au protocole d'entente, qui concernent la *quote-part*.

11.4 : BASE DE CALCUL DES QUOTES-PARTS

Le montant des quotes-parts est basé sur le coût total des *travaux municipaux* incluant les frais généraux mais excluant les taxes applicables. Le coût total doit équivaloir aux *travaux municipaux* installés et requis pour le type de rue, excluant les surdimensions et les surlargeurs, et ce, peu importe les diamètres et largeurs de chaussées construites. Si les quotes-parts sont payées avant la réception définitive des *travaux municipaux*, elles sont calculées sur les estimations des coûts des *travaux municipaux* incluant des frais généraux de dix pour cent (10 %). Lors de la réception définitive des *travaux municipaux*, les montants des quotes-parts seront ajustés en conséquence des coûts réels en plus ou en moins.

11.5 : MÉTHODE DE CALCUL

Les *bénéficiaires* devront participer au paiement des coûts relatifs aux *travaux municipaux* dont ils profitent et qui sont identifiés au protocole d'entente, leur *quote-part* étant calculée par la *Municipalité* selon la méthode de l'étendue en front de l'immeuble du *bénéficiaire*. Selon cette méthode, la *quote-part* d'un *bénéficiaire* équivaut au coût total des *travaux municipaux* déterminé conformément au présent règlement et assumé par le *promoteur* en vertu du protocole d'entente, multiplié par le résultat obtenu en divisant le nombre de mètres d'étendue en front de l'immeuble du *bénéficiaire* par le nombre total de mètres d'étendue en front de l'ensemble des immeubles desservis par une infrastructure ou un *équipement municipal* réalisé en application d'un protocole d'entente conclu en vertu du présent règlement. Dans le cas de lots d'angle ou transversaux, le protocole d'entente peut prévoir des modalités adaptées pour éviter que l'immeuble d'un *bénéficiaire* soit doublement assujéti.

11.6 : PAIEMENT DE LA QUOTE-PART

La *quote-part* des *travaux municipaux* payable par les *bénéficiaires* est perçue par la *Municipalité*. À cet effet, la *Municipalité* expédie aux *bénéficiaires*, dans les soixante (60) jours suivant l'une des éventualités prévues ci-après, une facture selon les critères et modalités indiqués dans le protocole d'entente, réclamant le

paiement de la *quote-part*. Celle-ci est exigible dans les trente (30) jours suivant l'envoi de la facture et porte intérêt et pénalité aux taux décrétés par résolution par le *Conseil* pour toutes taxes, tarifs et créances dues à la *Municipalité*. La *quote-part* et les intérêts encourus sont exigibles, sous réserve de toute taxation ou tarification applicable, lors du raccordement de l'immeuble d'un *bénéficiaire* à l'une ou l'autre des infrastructures des *travaux municipaux* ou lors de la délivrance d'un permis de construction, selon la première éventualité.

11.7 : REMISE AU PROMOTEUR

Sauf dans le cas d'une entente selon les portions imputables au financement effectué par la *Municipalité*, la *quote-part*, après déduction des frais de perception, est remise au *promoteur* dans les trente (30) jours de sa perception, et ce, au fur et à mesure du raccordement des immeubles des *bénéficiaires* aux *travaux municipaux* visés ou à un autre moment établi au protocole d'entente. Les frais de perception de la *quote-part* dus à la *Municipalité* s'établissent à deux pour cent (2 %) du montant perçu d'un *bénéficiaire*.

Les quotes-parts qui, dans les dix (10) ans qui suivent la réception définitive des *travaux municipaux*, n'auront pas été payées par les *bénéficiaires* tels qu'ils sont décrits à l'intérieur du protocole d'entente, sont assumées par la *Municipalité* et remboursées au *promoteur*, sans considération de frais de perception ni d'intérêts à accroître. Les quotes-parts des immeubles assujettis seront exigées lors du raccordement d'un immeuble à l'une ou l'autre des infrastructures des *travaux municipaux* même après dix (10) ans de la réception définitive des *travaux municipaux*.

Nonobstant ce qui précède, la *Municipalité* peut conserver les sommes dues au *promoteur* tant qu'il n'a pas rempli toutes les conditions prescrites par le présent règlement et celles prévues au protocole d'entente.

11.8 : LIBÉRATION DE LA MUNICIPALITÉ

La *Municipalité* peut se décharger de ses obligations prévues au présent chapitre si le *promoteur* produit une preuve suffisante de l'existence d'une entente de partage des coûts entre lui-même et tous les *bénéficiaires* touchés par les *travaux municipaux* dans une entente conclue en vertu du présent règlement ou si le *promoteur* y renonce expressément.

11.9 : AMÉNAGEMENT DES PARCS ET DES SERVICES DE PROXIMITÉ

La *Municipalité* se réserve le droit, dans le cadre du protocole d'entente, d'exiger que le *promoteur* prenne à sa charge une partie ou la totalité des coûts relatifs à l'aménagement paysager de l'emprise publique, des ouvrages de rétention, des *parcs* et des pistes multifonctionnelles et que le *promoteur* cède à la *Municipalité* les immeubles requis pour les services de proximité à être compris dans le projet.

11.10 : TRAVAUX D'ENTRETIEN DES INFRASTRUCTURES

Le *promoteur* est responsable d'assurer l'exécution de tous les travaux d'entretien des infrastructures prévues au protocole d'entente. La *Municipalité* devient responsable de l'entretien du *réseau d'aqueduc*, du *réseau d'égout domestique*, du *réseau d'égout pluvial* et ouvrages de contrôle des eaux et de la collecte des matières résiduelles au moment de la réception provisoire des *travaux de première étape*. Toutes les autres infrastructures demeurent la responsabilité du *promoteur* jusqu'à leur cession en faveur de la *Municipalité*, notamment le déneigement et le nivelage des rues. Les travaux de réparation en cas de déficience ou de bris seront cependant réalisés par l'*entrepreneur* et ne sont pas considérés comme étant des travaux d'entretien. Les travaux d'entretien comprennent notamment le nivellement des rues, l'entretien des fossés, la vidange des bermes, des seuils et des bassins de rétention et tous les travaux permettant d'assurer le bon fonctionnement de manière fiable des infrastructures construites.

11.11 : TRAVAUX D'INFRASTRUCTURE HORS SITE

Tous les travaux de construction ou de mise à niveau du *réseau d'aqueduc*, du *réseau d'égout domestique* et du *réseau d'égout pluvial* nécessaires et indispensables à la desserte de l'ensemble du projet sont à la charge du *promoteur*. La *Municipalité* peut également exiger du *promoteur* le remboursement pour des *travaux municipaux* majeurs antérieurs à la date de réalisation du projet. Ces travaux comprennent les réseaux collectifs, de manière non limitative, les intercepteurs sanitaires, les postes de pompage, les étangs d'épuration, les conduites de refoulement qui auront été planifiés afin de permettre la réalisation du projet du *promoteur* et qui auront été financés par les contribuables. À cette fin, le *Conseil* doit adopter un règlement en vertu des dispositions du second paragraphe de l'article 145.21 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme pour identifier la zone où les immeubles sont assujettis à cette charge.

11.12 : FRAIS GÉNÉRAUX

L'ensemble des frais généraux ou administratifs et des services professionnels reliés à la réalisation d'un projet nécessitant l'implantation d'infrastructure et d'*équipements municipaux* incluant notamment : les études préparatoires, les plans et devis, les relevés d'arpentage et de topographie, les descriptions techniques, les avis techniques ou expertises, les frais de contrôle qualitatif des matériaux (laboratoires), de forage, de caractérisation environnementale ou de décontamination, les primes d'assurance et la *surveillance* des *travaux municipaux* sont assumés par le *promoteur*, le tout suivant les exigences de la *Municipalité* prévues au protocole d'entente. Si le *promoteur* omet ou refuse de signer une entente relative à des *travaux municipaux*, il demeure responsable des coûts mentionnés précédemment. Si la *Municipalité* refuse de signer une entente relative à des *travaux municipaux*, le *promoteur* demeure responsable des coûts mentionnés précédemment.

11.13 : FRAIS DE NOTAIRE

Les frais et honoraires du notaire se rattachant à la préparation, à la signature et à la publicité de tout acte de servitude ou de cession des immeubles ou des infrastructures à être municipalisées en vertu du protocole d'entente, sont partagés entre la *Municipalité* et le *promoteur*. Le choix du notaire appartient à la *Municipalité*.

Le *promoteur* assume tous les autres frais et honoraires du notaire non prévus au présent règlement. Dans ce cas, le choix du notaire appartient au *promoteur*. Le *promoteur* doit, de manière non limitative, assumer les frais et honoraires du notaire liés à la création de servitude de conservation et de non-déboisement, à un changement de situation, notamment en ce qui a trait aux obligations envers son créancier hypothécaire, au changement de ce créancier ou aux relations de bon voisinage, avant ou durant l'exécution des *travaux municipaux*.

CHAPITRE 12 – CESSION

12 : CESSION DE LA RUE

Le *promoteur* doit céder les *travaux municipaux* à être municipalisés en vertu du protocole d'entente en faveur de la *Municipalité* lorsque toutes les obligations exigées en vertu du protocole d'entente sont complétées. Le certificat de réception définitive des *travaux de première étape* et celui des *travaux de deuxième étape* accompagnés de l'attestation de l'*ingénieur concepteur* et de l'*ingénieur chargé du contrôle qualitatif des matériaux des travaux* d'acceptation des travaux finaux réalisés en conformité avec les éléments du présent règlement et les normes municipales, doivent être obtenus avant la cession en pleine propriété des *travaux municipaux*. Le cas échéant, la *Municipalité* accepte, par

résolution du *Conseil*, l'acquisition des *travaux municipaux* visés par le protocole d'entente. Dans le cas des *travaux municipaux* situés à l'extérieur de l'emprise publique, les servitudes doivent être consenties, avec diligence, après l'émission du certificat de réception provisoire des *travaux de première étape* et l'obtention des descriptions techniques décrivant l'assiette des servitudes d'un minimum de trois (3) mètres de largeur de chaque côté des conduites.

CHAPITRE 13 – INFRACTION

13 : INFRACTION AU RÈGLEMENT

Toute personne qui enfreint les dispositions du présent règlement et les obligations découlant d'un protocole d'entente est passible, en outre du paiement des frais et des mesures de pénalité prévues à l'entente (non émission de permis ou certificat, retenue ou utilisation du cautionnement, etc.), d'une amende de :

- 1) 1 000 \$ pour une première offense si elle est une personne physique;
- 2) 2 000 \$ pour une première offense si elle est une personne morale;
- 3) 3 000 \$ pour toute récidive subséquente si elle est une personne physique;
- 4) 4 000 \$ pour toute récidive subséquente si elle est une personne morale.

Chaque jour pendant lequel une contravention au présent règlement dure et subsiste constitue une infraction distincte et séparée

CHAPITRE 14- ABROGATION ET ENTRÉE EN VIGUEUR

14.1 : ABROGATION

Le présent règlement abroge et remplace le règlement municipal portant le numéro 156-05-2024-1.

14.2 : ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

ADOPTÉ À FRELIGHSBURG, LE 3 JUIN 2024.

Lucie Dagenais
Mairesse

Sergey Golikov
Directeur général,
greffier et trésorier

ÉTAPES LÉGALES

Avis de motion :	4 mai 2026
Présentation et dépôt du projet du règlement :	4 mai 2026
Adoption du projet de règlement :	4 mai 2026
Avis d'assemblée publique aux fins de consultation:	5 mai 2026
Assemblée publique aux fins de consultation:	1 ^{er} juin 2026

Adoption:	10 juin 2026
Certificat de conformité par la MRC :	16 juin 2026
Avis de promulgation :	8 juillet 2026
Entrée en vigueur	16 juin 2026

RÈGLEMENT N° 187-05-2026

ANNEXE A

ENTENTE TYPE RELATIVE À DES TRAVAUX MUNICIPAUX

ENTRE

Municipalité de Frelighsburg, personne morale de droit public régie par la *Loi sur le Code municipal* (RLRQ, chapitre C-19), ayant son siège social au 2, place de l'Hôtel-de-Ville, Frelighsburg, province de Québec, J0J 1C0, ici agissant et représentée par Lucie Dagenais, mairesse, et Sergey Golikov, directeur général, dûment autorisés en vertu d'une résolution du Conseil municipal adoptée le _____, portant le numéro _____, dont copie est jointe à la présente entente à l'annexe 1.

CI-APRÈS APPELÉE : « LA MUNICIPALITÉ »

ET

_____, personne (morale ou physique) de droit privé légalement constituée ayant son siège social au _____, province de Québec, _____, représentée à la présente par _____, dûment autorisé en vertu d'une résolution et dont copie conforme est jointe à la présente entente à l'annexe 2.

CI-APRÈS APPELÉ : « LE PROMOTEUR »

CI-APRÈS APPELÉS COLLECTIVEMENT : « LES PARTIES »

ATTENDU QU' : le *promoteur* a présenté à la *Municipalité* un *projet de développement immobilier* qui a obtenu un accord de principe par le Conseil municipal, suivant sa résolution générale de principe numéro XXXX-XX-XXX adoptée le XXXX;

ATTENDU QUE : Le *promoteur* a présenté à la *Municipalité* un *projet de développement immobilier* qui a été approuvé par une résolution en vertu du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), soit la résolution numéro XXXX-XX-XXX du Conseil municipal adoptée le XXXX, dont copie du plan du projet est jointe comme annexe 1 au présent protocole, pour en faire partie intégrante;

ATTENDU QUE : le Conseil municipal peut assujettir la délivrance d'un permis de construction, de lotissement, d'un certificat d'autorisation ou d'occupation à la conclusion d'une entente entre le *promoteur* et la *Municipalité* portant sur la réalisation de travaux relatifs aux infrastructures et aux *équipements municipaux* et sur la prise en charge ou le partage des coûts relatifs à ces travaux, conformément aux articles 145.21 à 145.30 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1) et que le présent protocole d'entente découle des articles de cette Loi ;

ATTENDU QUE : par sa résolution numéro XXXX-XX-XXX adoptée le XXXX, le Conseil municipal a décidé que ces travaux soient exécutés par le *promoteur* et à ses frais, conformément au Règlement concernant les ententes relatives à des *travaux municipaux* en vigueur;

ATTENDU QUE : les plans et devis relatifs à l'installation des *services publics* ont été préparés par XXXX, *ingénieur* de la firme XXXX, et qu'ils sont joints au présent protocole d'entente comme annexe 4;

ATTENDU QUE : le *promoteur* est disposé à acquitter le coût des *travaux municipaux* concernés par le présent protocole d'entente, le tout conformément aux dispositions de ce dernier;

ATTENDU QUE : le *promoteur* est propriétaire des lots sur lesquels les *travaux municipaux* seront exécutés ou qu'il entend acquérir les servitudes nécessaires pour les *travaux municipaux* qui seront exécutés sur les propriétés privées dont il n'est pas propriétaire;

ATTENDU QUE : le *promoteur* s'engage à n'exécuter aucun des *travaux municipaux* prévus avant la transmission à la *Municipalité* de l'ensemble des documents exigés, la délivrance de l'*autorisation de prolongement d'infrastructures* et du respect des obligations prévues au présent protocole d'entente;

ATTENDU QUE : le *promoteur* reconnaît, qu'en cas de défaut aux obligations prévues au présent protocole d'entente, la *Municipalité* pourrait retenir tout permis de construction ou annuler tout permis en lien avec le *projet de développement immobilier* visé, conformément aux dispositions prévues par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1);

ATTENDU QUE : la réalisation de tels travaux est assujettie à la conclusion d'une entente conformément à l'article 1.3 du Règlement N° 164-09-2024 concernant les ententes relatives à des *travaux municipaux*, adopté par le conseil de la *Municipalité* de Frelighsburg le 3 juin 2024;

ATTENDU QUE : la *Municipalité* n'est disposée à autoriser l'exécution des *travaux municipaux* que si le *promoteur* accepte l'ensemble de conditions prévues au présent protocole d'entente;

(...)

EN CONSÉQUENCE, les parties conviennent ce qui suit :

SECTION 1 – APPROBATIONS DIVERSES ET PLANS ET DEVIS

1. Le préambule fait partie intégrante du présent protocole;
2. Dans le présent protocole, à moins d'indication contraire, les mots et expressions ont la signification qui leur est attribuée en vertu du Règlement concernant les ententes relatives à des *travaux municipaux* en vigueur (ci-après le Règlement) ;
3. Pour la réalisation des *travaux municipaux*, le territoire d'application du présent protocole d'entente comprend tout immeuble montré au plan de l'annexe 3, soit les lots numéros _____, cadastre du Québec, circonscription foncière de Missisquoi;
4. En cas d'incompatibilité entre le texte du présent protocole et un plan annexé, l'information contenue au texte du présent protocole d'entente aura préséance;
5. Pour la conception des ouvrages municipaux, le *promoteur* s'engage à requérir les services professionnels d'une seule firme d'ingénierie. Si l'installation d'un élément d'infrastructure requiert une expertise particulière d'une firme d'ingénierie spécialisée dans ce domaine, le *promoteur* devra préalablement obtenir l'approbation de l'autorité compétente avant de donner un mandat de services professionnels à cette firme. Il est expressément entendu que si le projet contient plusieurs *phases*, le *promoteur* aura le choix de changer de firme d'ingénierie pour une *phase* subséquente, sous réserve de l'approbation de l'*autorité compétente* de ce changement dans les plus brefs délais;
6. Les plans et devis des *travaux municipaux* à exécuter en vertu du présent protocole d'entente, préparés par _____, *ingénieur* de la firme _____, aux frais du *promoteur* sont joints au présent protocole, pour en faire partie intégrante comme annexe 4, incluant les feuillets intitulés : ÉNUMERATION DES FEUILLETS;

Le *promoteur* s'engage et s'oblige à réaliser sur les lots _____ du cadastre du Québec, les travaux ci-après décrits selon les conditions énoncées à la présente, le tout tel que montré aux plans de l'annexe 4 préparés par _____, le _____ et portant le numéro _____;

7. Si requis, les plans et devis de l'annexe 4 doivent être approuvés, conformément à la loi, par le *MELCCFP*, et faire l'objet de toute autorisation requise en vertu d'une loi en vigueur, notamment en ce qui a trait au Règlement régissant les matières relatives à l'écoulement des eaux des cours

d'eau en vigueur de la *Municipalité* régionale de comté de Brome-Missisquoi (MRC). Si les *travaux municipaux* n'ont pas à être approuvés par le *MELCCFP*, le *promoteur* devra fournir son analyse d'assujettissement au REAFIE, ainsi que le cas échéant les certificats d'autorisation, déclarations de conformité ou démonstrations d'exemption pour l'ensemble des travaux et situations sujettes à de telles autorisations, déclarations et exemptions. Les demandes de certificat d'autorisation seront réalisées par l'*ingénieur concepteur* du projet, aux frais du *promoteur*;

8. Toute modification auxdits plans et devis doit également faire l'objet des approbations citées à l'article 7, lorsque requis, et avoir au préalable été approuvée par l'*autorité compétente*;
9. Si une ou plusieurs des approbations mentionnées à l'article 7 sont soumises à l'accomplissement de certaines conditions préalables, les *travaux municipaux* à être exécutés ne pourront débuter que lorsque le *promoteur* aura rempli ces conditions;
10. Le plan d'aménagement paysager du projet, préparé par _____, architecte paysagiste, aux frais du *promoteur*, est joint au présent protocole, pour en faire partie intégrante comme annexe 5;

SECTION 2 – DOCUMENTS OBLIGATOIRES

11. Afin d'obtenir l'*autorisation de prolongement d'infrastructures* et de débuter les *travaux municipaux*, le *promoteur* doit remettre, à l'*autorité compétente*, les documents ci-après énumérés, lesquels doivent être conformes au Règlement;
 - a) Une copie des approbations exigées en vertu du présent protocole d'entente, notamment celles des articles 7 et 8;
 - b) Une copie des plans dans leur version « émis pour construction » dans les formats suivants :
 - I. 1 copie en format numérique « portable document format » (PDF) signée et scellée par l'*ingénieur concepteur*;
 - II. 1 copie du fichier AutoCAD (format numérique DWG);
 - III. 1 copie pour système d'informations géographiques livrée en format vectoriel ou matriciel géoréférencé (shapesfiles, geodatabases, AutoCad, etc.) en utilisant le système de coordonnées NAD 1983 MTM 8;
 - c) Une copie du devis dans sa version « émis pour construction », en format papier et une copie numérique « portable document format » (PDF), signée et scellée par l'*ingénieur concepteur*;
 - d) Une copie du plan de gestion des sols et des eaux de ruissellement, en format « portable document format » (PDF) signée et scellée par l'*ingénieur concepteur*;
 - e) Un chèque couvrant les frais d'administration du présent protocole, tel que prévu au règlement de tarification;
 - f) Les chèques requis pour le paiement des honoraires pour la *surveillance* des *travaux municipaux*, la *surveillance* environnementale, s'il y a lieu, et le contrôle qualitatif des matériaux;
 - g) Un relevé attestant le paiement des taxes municipales et scolaires à l'égard de l'ensemble des immeubles concernés par le présent protocole d'entente;
 - h) Une copie de la ou des polices d'assurance prévues à la section 4 du présent protocole d'entente;
 - i) Une copie de l'estimé des coûts préparé par l'*ingénieur concepteur* du projet et signé par ce dernier;
 - j) Une copie de la soumission de l'*entrepreneur* retenu et de sa licence d'*entrepreneur*;

- k) Une copie du *cautionnement de l'entrepreneur*;
- l) Un calendrier (échancier) des *travaux municipaux*;
- m) Une liste indiquant tous les *entrepreneurs* et les sous-traitants participant au projet ainsi qu'une copie de toutes les dénonciations de contrat;
- n) Une copie de l'avis d'ouverture de chantier (CNESST) ;
- o) Une copie de la demande d'identification du chantier (CCQ);
- p) La garantie d'exécution, telle qu'exigée en vertu de la section 7 du présent protocole;
- q) Une copie de tout autre document qui pourrait être requis pour vérifier que les conditions du présent protocole d'entente sont satisfaites.

SECTION 3 – RÉALISATION ET SURVEILLANCE DES TRAVAUX

12. Le *promoteur* s'engage à exécuter, à ses frais, tous les *travaux municipaux* prévus aux plans et devis de l'annexe 4 et à ne pas les débiter avant d'avoir obtenu toutes les approbations requises, notamment celles mentionnées à l'article 7 du présent protocole d'entente. En plus du paiement de tous les coûts nécessaires à la réalisation des *travaux municipaux*, le *promoteur* est responsable du paiement de tous les *frais contingents* ou nécessaires à ces travaux tels que, de façon non limitative, les honoraires ajustés et frais pour les études préparatoires, les plans, les devis, les estimations préliminaires, la préparation des documents d'appel d'offres, la *surveillance*, les services de laboratoire et d'inspection ainsi que les autres services nécessaires pour la bonne marche du projet, sauf stipulation contraire.
13. Le *promoteur* doit faire approuver par la *Municipalité* le choix de tout *entrepreneur* responsable de l'exécution des *travaux municipaux* visés aux plans et devis de l'annexe 4, lequel choix ne peut être refusé par la *Municipalité* sans motif valable. Est notamment considéré comme un motif valable :
 - a) Un *entrepreneur* inscrit au Registre des entreprises non admissibles aux contrats des organismes publics;
 - b) Un *entrepreneur* non conforme quant à sa cotisation due à la Commission des normes, de l'équité, de la santé et de la sécurité du travail du Québec (CNESST) à la suite de la réception d'un avis à cet effet;
 - c) Un *entrepreneur* non enregistré à la Commission de la construction du Québec (CCQ) à titre d'employeur en conformité avec le Règlement sur les registres, le rapport mensuel, les avis des employeurs et la désignation d'un représentant ou être réputé en irrégularité en application de la Loi sur les relations de travail, la formation professionnelle et la gestion de la main-d'œuvre dans l'industrie de la construction;
 - d) Un *entrepreneur* non conforme à la suite de la réception d'un avis de la Commission de la construction du Québec (CCQ) ;
 - e) e) Un *entrepreneur* ne détenant pas une licence appropriée émise par la *Régie du bâtiment du Québec* (RBQ) ou ayant sa licence suspendue en vertu de la loi.
14. Il est de la responsabilité du *promoteur* de s'assurer d'informer l'*entrepreneur*, tout sous-contractant et futur acquéreur de terrains ou bâtiments du contenu du présent protocole d'entente et des droits et obligations des parties.

Le *promoteur* doit s'assurer que la présente entente est portée à la connaissance de tout acquéreur d'un lot visé par celle-ci. À cette fin, il doit remettre une copie de l'entente au notaire instrumentant et s'assurer qu'elle est mentionnée à l'acte de vente. Le *promoteur* doit également prendre les mesures nécessaires afin que les obligations découlant de la présente entente

soient publiées au Registre foncier du Québec ou autrement rendues opposables aux propriétaires subséquents. Le *promoteur* doit fournir à la *Municipalité* une preuve de publication au Registre foncier. À défaut, la *Municipalité* peut retenir toute garantie financière prévue à l'entente et refuser l'acceptation finale des travaux jusqu'à ce que cette obligation soit satisfaite.

15. Le *promoteur* doit s'assurer de mettre en place des mesures de protection pour conserver un maximum de boisé le long des emprises de son projet. Les méthodes préconisées à cet effet par l'*entrepreneur* devront être transmises à l'*autorité compétente* avant le début des travaux. Les matières ligneuses devront être déchiquetées sur place et réutilisées pour la mise en place des mesures contenues dans le plan de gestion des sols et des eaux de ruissellement. Si la topographie des lieux le permet, une dessoucheuse devra être utilisée afin de détruire les souches des arbres abattus.
 16. Le *promoteur* doit aviser par écrit l'*autorité compétente* au moins sept jours avant le début des *travaux municipaux* de la date à laquelle il entend effectuer une réunion de démarrage pour planifier le début de ces travaux.
 17. À la suite de la réunion de démarrage, l'*autorité compétente* doit émettre, si les conditions prescrites dans le présent protocole d'entente sont rencontrées, une *autorisation de prolongement d'infrastructures* pour permettre le début des *travaux municipaux*. Les *travaux municipaux* ne pourront débuter avant l'émission de l'*autorisation de prolongement d'infrastructure*.
 18. Les *travaux municipaux* sur le chantier ne seront autorisés que du lundi au vendredi de 7 h à 18 h, à moins d'autorisation spéciale de la *Municipalité*.
 19. Tout ordre de changement aux plans et devis du projet devra être approuvé par l'*autorité compétente*. Ce dernier se réserve le droit, dans le cas de changement majeur, de le faire approuver par le *Conseil*.
 20. Le *promoteur* s'engage à aménager, à ses frais, une aire de virage temporaire à l'extrémité de chaque tronçon de rue qui se termine en impasse lorsque les *travaux municipaux* s'y arrêtent à la fin d'une *phase*. Cette aire de virage temporaire doit être conforme au règlement de lotissement en vigueur et doit, notamment être carrossable et avoir des dimensions d'au moins 15 mètres sur 15 mètres. Le *promoteur* s'engage également à permettre à tout véhicule de circuler sur cette aire de virage temporaire.
 21. Les travaux tels qu'ils sont présentés sur les plans et devis de l'annexe 4 doivent être réalisés selon le phasage prévu à l'annexe 6.
 22. Pour chacune des *phases* à développer, le *promoteur* s'engage à effectuer les travaux de *deuxième phase* selon le plus hâtif des deux événements suivants, et ce, si les conditions climatiques le permettent:
 - a) Le deuxième anniversaire de la date de réception provisoire des *travaux de première phase*;
 - b) L'atteinte du seuil de 75 % des terrains bâtis pour le projet ou pour une *phase*, selon le cas, pour les terrains identifiés à l'annexe 3.
- Il est entendu que les *travaux de deuxième phase* peuvent débuter avant l'échéance ci-dessus prévue.
23. Le *promoteur* s'engage également à effectuer les *travaux de troisième phase* au cours de l'année suivant la mise en place des *travaux de deuxième phase* et après avoir subi un cycle de gel et de dégel.
 24. Le *promoteur* s'engage également à réparer ou à compléter les surfaces gazonnées exécutées par les propriétaires riverains pour la partie située dans la future emprise publique. Ces réparations ou complétion doivent se faire de façon à assurer un raccordement harmonieux.
 25. Afin de s'assurer que l'exécution des *travaux municipaux* est en conformité avec les plans et devis approuvés, la *Municipalité* a accès en tout temps à toutes les parties du chantier pendant l'exécution des *travaux municipaux*. La *Municipalité* s'engage à respecter les normes de sécurité sur le chantier (CNESST) et à rembourser au *promoteur* toute amende résultant d'une

infraction commise par l'un de ses employés.

26. La *surveillance* des *travaux municipaux* et le contrôle qualitatif des matériaux en relation avec les *travaux municipaux* indiqués aux plans et devis de l'annexe 4 seront sous la responsabilité de la *Municipalité*, et ce, aux frais du *promoteur*. La *surveillance* des travaux sera effectuée par un surveillant de chantier en résidence.
27. Plus particulièrement, la *surveillance* des *travaux municipaux*, incluant le contrôle de l'érosion et l'inspection, seront réalisés par l'*ingénieur* engagé par la *Municipalité*. Le choix de l'*ingénieur chargé de la surveillance* des *travaux municipaux* revient à la *Municipalité*. Le contenu du mandat devra être approuvé par la *Municipalité*. La confirmation du mandat de l'*ingénieur* retenu pour la *surveillance* des *travaux municipaux* devra être obtenue avant l'émission de l'*autorisation de prolongement d'infrastructure*. Cet *ingénieur* ne pourra être remplacé que pour une *phase* subséquente, si le projet contient plusieurs *phases* subséquentes.
28. Avant d'amorcer les *travaux municipaux*, le *promoteur* doit remettre à l'*autorité compétente*, un chèque au montant de la proposition d'honoraires pour la *surveillance* des *travaux municipaux*, le contrôle qualitatif des matériaux et la *surveillance* environnementale. Il est expressément entendu que si les coûts reliés aux honoraires professionnels devaient excéder le montant, les frais supplémentaires sont facturés au *promoteur*. Dans le cas contraire, les sommes perçues en trop sont remboursées au *promoteur*.
29. Cet *ingénieur* convoquera la *Municipalité* aux réunions de chantier et la tiendra informée de l'avancement du chantier.
30. L'*ingénieur* fournira à la *Municipalité* les plans finaux (tels que construits) signés et scellés dans les 60 jours suivant la réception provisoire des *travaux de première phase*, et ce, en fichiers électroniques au format PDF (signés numériquement), DWG (Autocad) et en format vectoriel ou matriciel géoréférencé (shapfiles, geodatabases, AutoCad, etc) en utilisant le système de coordonnées NAD 1983 MTM 8, le tout aux frais du *promoteur*. Ces plans finaux devront être effectués par la firme chargée de la *surveillance* des *travaux municipaux*. Le *promoteur* fera procéder lui-même aux levés nécessaires pour réaliser ces plans, le tout également à ses frais.
31. Avant, pendant et après l'exécution des *travaux municipaux* et selon les recommandations des *ingénieurs* chargés de la *surveillance* et du contrôle qualitatif des matériaux, la *Municipalité* peut effectuer ou faire effectuer toutes les inspections et tous les tests qu'elle juge nécessaires afin de vérifier que les *travaux municipaux* sont conformes aux plans et devis ainsi qu'aux règles de l'art. Dans son contrat avec l'*entrepreneur*, le *promoteur* doit l'informer de ce droit conféré à la *Municipalité*. Toutes les analyses en laboratoire pouvant être requises à cette fin seront réalisées par un laboratoire engagé par la *Municipalité*, selon le bordereau préparé par l'*ingénieur chargé de la surveillance*, et ce, aux frais du *promoteur*. La *Municipalité* fera parvenir des demandes de prix à au moins deux laboratoires suggérés par le *promoteur*. L'offre de service la moins élevée sera retenue par la *Municipalité* pour le projet.
32. Le projet est soumis à un programme de *surveillance* environnementale durant la réalisation des *travaux municipaux*. Un suivi environnemental du chantier est donc effectué par un professionnel engagé par la *Municipalité*, aux frais du *promoteur*. Les objectifs spécifiques de ce programme de *surveillance* environnementale sont de :
 - a) S'assurer que toutes les dispositions prévues à l'égard de l'environnement (déboisement, protection des arbres, contrôle de l'érosion, rétention, etc.) spécifiées dans les plans et devis soient respectées;
 - b) S'assurer que les conditions et exigences des permis et autorisations soient respectées.

SECTION 4 - ASSURANCES

Assurance de chantier

33. Avant le début d'exécution de chacune des phases des *travaux municipaux*, le *promoteur* doit fournir à la *Municipalité* une copie certifiée d'une police d'assurance chantier afin de couvrir l'ensemble des biens en cours de construction, d'installation, de réfection, de réparation faisant l'objet du protocole d'entente, y compris les matériaux et fournitures destinés à entrer dans la construction, l'installation, la réfection et la réparation. Le *promoteur* doit remettre à la *Municipalité* un avenant à l'effet que la *Municipalité* est désignée comme assurée nommée dans cette police d'assurance chantier et l'indemnité doit être stipulée payable aux assurés désignés. L'assurance doit également couvrir l'*ingénieur chargé de la surveillance*.
34. Cette police d'assurance doit être approuvée par la *Municipalité* ou son représentant et le *promoteur* demeure responsable du paiement des primes.
35. Cette police d'assurance devra couvrir les périodes suivantes :
 - a) Du début des *travaux de première phase* jusqu'à l'acceptation des *travaux de première phase*;
 - b) Du début des *travaux de deuxième phase* jusqu'à l'acceptation des *travaux de deuxième phase*;
 - c) Du début des *travaux de troisième phase* jusqu'à l'acceptation finale des *travaux de troisième phase*.
36. Un avenant doit spécifier que cette police d'assurance ne peut être modifiée, ni résiliée sans qu'un préavis d'au moins 30 jours à l'avance soit transmis à la *Municipalité*, à l'attention du Service du greffe.
37. Si le *promoteur* néglige de maintenir en vigueur la police d'assurance chantier durant les périodes prévues à l'article 35, la *Municipalité*, après avis écrit de 48 heures envoyé par courrier recommandé au *promoteur*, peut contracter les polices d'assurance de son choix, et ce, aux frais du *promoteur*. Tout paiement des primes d'assurance fait par la *Municipalité* devra être remboursé par le *promoteur*, sur demande, après production des pièces justificatives.

Assurance de responsabilité civiles globale de chantier (Type wrap-up)

38. Avant le début d'exécution des travaux de chacune des phases des *travaux municipaux*, le *promoteur* doit fournir à la *Municipalité* une copie certifiée d'une police d'assurance responsabilité civile globale de chantier (type wrap-up) d'au moins cinq millions de dollars visant à couvrir la responsabilité civile de l'ensemble des intervenants du chantier. Le *promoteur* doit remettre à la *Municipalité* un avenant à l'effet que la *Municipalité* est désignée comme assurée nommée dans cette police d'assurance responsabilité civile globale de chantier. Cette police doit inclure l'*ingénieur chargé de la surveillance*.
39. Cette police d'assurance doit être approuvée par la *Municipalité* ou son représentant et le *promoteur* demeure responsable du paiement des primes.
40. Cette police d'assurance devra être en vigueur jusqu'à la cession des *travaux municipaux* en faveur de la *Municipalité* ou couvrir les périodes suivantes, la prise d'effet devant être simultanée avec la fin de la police d'assurance responsabilité civile générale, s'il y a lieu :
 - a) Du début des *travaux de première phase* jusqu'à l'acceptation provisoire des *travaux de première phase*;
 - b) Du début des *travaux de deuxième phase* jusqu'à l'acceptation provisoire des *travaux de deuxième phase*;
 - c) Du début des *travaux de troisième phase* jusqu'à l'acceptation finale des *travaux de troisième phase*.
41. Un avenant doit spécifier que cette police d'assurance ne peut être modifiée, ni résiliée sans qu'un préavis d'au moins 30 jours à l'avance soit transmis à la *Municipalité*, à l'attention du Service du greffe.

42. Si le *promoteur* néglige de maintenir en vigueur la police d'assurance chantier durant les périodes prévues à l'article 40, la *Municipalité*, après avis écrit de 48 heures envoyé par courrier recommandé au *promoteur*, peut contracter les polices d'assurance de son choix, et ce, aux frais du *promoteur*. Tout paiement des primes d'assurance fait par la *Municipalité* devra être remboursé par le *promoteur*, sur demande, après production des pièces justificatives.

Assurance de responsabilité civile générale

43. Le *promoteur* peut remplacer la police d'assurance responsabilité civile globale de chantier (type wrap-up) par une police d'assurance responsabilité civile générale après avoir transmis à la *Municipalité* un préavis d'au moins 30 jours à l'avance à cet effet pour les périodes comprises entre :
- a) L'acceptation provisoire des *travaux de première phase* et le début des *travaux de deuxième phase*;
 - b) L'acceptation provisoire des *travaux de deuxième phase* et le début des *travaux de troisième phase*;
 - c) La fin des *travaux de troisième phase* et la cession des infrastructures en faveur de la *Municipalité*.
44. Le *promoteur* doit donc fournir à la *Municipalité* une copie certifiée d'une police d'assurance responsabilité civile générale d'au moins cinq millions de dollars visant à couvrir sa responsabilité civile et remettre à la *Municipalité* un avenant à l'effet que la *Municipalité* est désignée comme assurée nommée dans cette police d'assurance responsabilité civile générale.
45. Cette police d'assurance doit être approuvée par la *Municipalité* ou son représentant et le *promoteur* demeure responsable du paiement des primes.
46. Cette police d'assurance doit prendre effet simultanément avec la fin de la police d'assurance responsabilité civile globale de chantier (type wrap-up) et être maintenue en vigueur durant les périodes prévues à l'article 43. Un avenant doit spécifier que cette police d'assurance ne peut être modifiée ni résiliée sans qu'un préavis d'au moins 30 jours à l'avance soit transmis à la *Municipalité*, à l'attention du Service du greffe.
47. Si le *promoteur* néglige de maintenir en vigueur la police d'assurance responsabilité civile générale durant les périodes prévues à l'article 43, la *Municipalité*, après avis écrit de 48 heures signifier au *promoteur*, peut contracter les polices d'assurance de son choix, et ce, aux frais du *promoteur*. Tout paiement des primes d'assurance fait par la *Municipalité* devra être remboursé par le *promoteur*, sur demande, après production des pièces justificatives.

Responsabilité civile

48. Le *promoteur* assume toute responsabilité civile pouvant découler des *travaux municipaux* sur ou près des immeubles décrits au présent protocole, et ce, tant qu'il demeure propriétaire des lieux. La *Municipalité* ne peut, à cette fin, être considérée comme maître d'œuvre ou maître des *travaux municipaux* exécutés, et le *promoteur* tient la *Municipalité* indemne de toute responsabilité jusqu'à ce que toutes les cessions prévues au présent protocole d'entente aient été complétées. De plus, il s'engage à prendre fait et cause pour elle dans toute action judiciaire qui pourrait être intentée contre la *Municipalité*, en lien avec les *travaux municipaux* visés par le présent protocole d'entente.

SECTION 5 – GARANTIE D'EXÉCUTION

49. Le *promoteur* doit garantir à la *Municipalité* l'exécution complète et finale des *travaux municipaux* à la satisfaction de cette dernière ainsi que le paiement à l'*entrepreneur* ou à toute autre personne à qui le *promoteur* a confié l'exécution de tous les *travaux municipaux* ou une partie de ces

derniers. Le *promoteur* doit également garantir à la *Municipalité* l'exécution complète et finale de toute obligation prévue au présent protocole d'entente.

50. Le *promoteur* doit remettre à l'*autorité compétente*, avant de débiter les *travaux municipaux*, une garantie d'exécution sous la forme d'une lettre de garantie bancaire ou d'un chèque visé à l'ordre de la *Municipalité* de Frelighsburg. Le *cautionnement d'exécution du contrat* ne peut être émis que d'un assureur inscrit au registre prévu à cet effet de l'Autorité des marchés financiers. La lettre de garantie bancaire ne peut être émise que d'une institution financière reconnue et légalement autorisée à faire affaire au Québec.
51. Dépendamment de la durée des *travaux municipaux* et de leur échelonnement, la garantie d'exécution et celle(s) qui la remplaceront, doivent prévoir une date d'échéance le 15 du mois prévu pour le changement du montant de la garantie ou de son extinction lors de la cession des infrastructures. Un délai supplémentaire de deux mois devra être inclus afin de pallier les aléas du chantier. Le montant de cette garantie d'exécution initiale doit équivaloir à au moins 50 % de la valeur des *travaux municipaux*. L'*ingénieur chargé de la surveillance surveillant* doit réaliser des estimations pour établir la valeur de ces travaux, les frais encourus sont à la charge du *promoteur*. Le *promoteur* doit remettre à la *Municipalité* les coordonnées du responsable de l'institution financière avec laquelle il fait affaire afin d'effectuer un suivi efficace de la garantie d'exécution. En cas de modification des délais prévus à l'échéancier des travaux, la *Municipalité* procédera elle-même aux changements de la garantie directement avec le créancier.

« À titre d'exemple, si les *travaux municipaux* sont évalués à une somme de 200 000,00 \$, le montant de la lettre de garantie bancaire initiale émise par une Caisse Desjardins s'élèvera à 100 000,00 \$. Si la fin des *travaux de première phase* est prévue le 5 mai, la lettre de garantie bancaire initiale devra venir à échéance seulement le 15 juillet. »

52. À la suite de la réception provisoire des *travaux de première phase*, la *Municipalité* conserve 10 % de la valeur des *travaux municipaux* réalisés, additionnée de la valeur des *travaux municipaux* inachevés. Toutefois, le montant de la garantie d'exécution exigé par la *Municipalité* peut être supérieur à ce qui est prévu précédemment si la réception provisoire des *travaux de première phase* a été complétée avec certaines déficiences devant être corrigées par le *promoteur*. Le montant de la garantie d'exécution sera alors égal à 10 % de la valeur des *travaux municipaux* réalisés, additionnée de la valeur des *travaux municipaux* inachevés et de la valeur des travaux correctifs de *première phase* estimés par l'*ingénieur chargé de la surveillance des travaux municipaux*. Sujet aux dispositions de l'article 51, la garantie devra être en vigueur pour toute la période comprise entre la date de l'acceptation provisoire des *travaux de première phase* et celle des *travaux de troisième phase*. Cette durée pourra être réduite selon les dispositions de l'article 53.
53. À la suite de la réception provisoire des *travaux de deuxième phase* mais avant la réalisation des *travaux de troisième phase*, le *promoteur* pourra réduire le montant de la garantie d'exécution si les conditions suivantes ont été accomplies :
- Toutes les servitudes requises en vertu de l'article 78 du présent protocole ont été consenties et publiées au registre foncier du Québec;
 - Le *promoteur* a effectué la ou les cessions prévues à la section 9 du présent protocole.

Si toutes les conditions ci-dessus ont été remplies, la *Municipalité* conserve 5 % de la valeur des *travaux municipaux* réalisés, additionnée de la valeur des *travaux municipaux* inachevés. Toutefois, le montant de la garantie d'exécution exigé par la *Municipalité* peut être supérieur à ce qui est prévu précédemment si la réception provisoire des *travaux de deuxième phase* a été complétée avec certaines déficiences devant être corrigées par le *promoteur*. Le montant de la garantie d'exécution sera alors égal à 5 % de

la valeur des *travaux municipaux* réalisés additionné de la valeur des *travaux municipaux* inachevés et de la valeur des travaux correctifs de *deuxième phase* estimés par l'*ingénieur chargé de la surveillance des travaux municipaux*. Sujet aux dispositions de l'article 55, la garantie devra être en vigueur jusqu'à la fin des *travaux de troisième phase*.

54. À la suite de la réalisation des *travaux de troisième phase* et lorsque toutes les obligations du présent protocole d'entente auront été accomplies, notamment l'obtention de toutes les servitudes requises en vertu du protocole et les fins de parc, à l'exception des réceptions définitives et de la cession des infrastructures, le montant de la garantie d'exécution exigé par la *Municipalité* sera réduit à 2,5 % de la valeur des *travaux municipaux*. Toutefois, le montant de la garantie d'exécution exigé par la *Municipalité* peut être supérieur à 2,5 % de la valeur des *travaux municipaux* si les *travaux de troisième phase* ont été complétés avec certaines déficiences devant être corrigées par le *promoteur*. Le montant de la garantie d'exécution sera alors égal à 2,5 % de la valeur des *travaux municipaux* additionné de la valeur des travaux correctifs de *troisième phase* estimés par l'*ingénieur chargé de la surveillance des travaux municipaux*. Sujet aux dispositions de l'article 55, la garantie devra être en vigueur jusqu'à la date de cession des infrastructures municipales.
55. Pour les fins des articles 50 à 54, la valeur des *travaux municipaux* inclut les taxes ainsi que le remboursement de TPS et de TVQ accordé aux organismes de *services publics* applicables.
56. À la suite des réceptions définitives des *travaux municipaux* et conditionnellement à l'accomplissement ou à l'obtention des éléments ci-dessous mentionnés, la *Municipalité* libère totalement l'émetteur de la lettre de garantie couvrant les *travaux municipaux* ou, selon le cas, rembourse au *promoteur* le solde du dépôt en argent détenu aux mêmes fins :
- a) La réalisation de tous les engagements cités au présent protocole d'entente, incluant la cession des infrastructures municipales;
 - b) La réception d'une déclaration statuaire du *promoteur* selon le formulaire 1809-900/I du bureau de normalisation du Québec (BNQ) et d'une copie des quittances finales et libératoires provenant de l'*entrepreneur* général ou de tout autre *entrepreneur* à qui le *promoteur* avait accordé un contrat pour l'exécution d'une partie des *travaux municipaux*;
 - c) La réception des attestations à l'effet que toutes les sommes dues à la Commission des normes, de l'équité, de la santé et de la sécurité du travail et à la Commission de la construction du Québec, ont été acquittées.

SECTION 6 – RÉCEPTION DES TRAVAUX MUNICIPAUX

Travaux de première phase

57. Dans les 15 jours qui suivent le parachèvement des *travaux de première phase*, l'*ingénieur chargé de la surveillance des travaux*, accompagné d'un représentant de la *Municipalité*, examine les *travaux municipaux* réalisés et dresse, le cas échéant, la liste de déficiences à corriger en fonction des plans et devis visés à l'annexe 4 (ou tel que modifiés conformément au présent protocole d'entente) et des règles de l'art. Le *promoteur* sera prévenu trois jours à l'avance de la date et de l'heure de l'examen des *travaux de première phase* par la *Municipalité* et peut, s'il le désire, y assister accompagné ou non de son *entrepreneur*. L'*ingénieur chargé de la surveillance* devra notamment fournir à la *Municipalité* une copie numérique des rapports d'analyse granulométriques, bactériologiques, d'étanchéité, d'inspection télévisée et d'essais d'ovalisation, le cas échéant, avant cet examen des *travaux municipaux*. La liste des déficiences à corriger doit être annexée au certificat de réception provisoire des *travaux de première phase* émis par l'*ingénieur chargé de la surveillance des travaux municipaux*. Les déficiences doivent être corrigées à la satisfaction de la *Municipalité*, dans les 30 jours, de la date d'émission du certificat de réception provisoire des

travaux de première phase à moins que la déficience ne puisse être constatée de manière définitive que par l'obtention de nouvelles analyses à la suite d'un cycle de gel et de dégel ou le délai de un an de la réception provisoire. Cette dernière exception sera, entre autres, applicable à une non-conformité mentionnée dans le rapport de vérification du diamètre intérieur (gabarit) ou à une instabilité de la fondation granulaire.

58. Dans les 15 jours suivant l'expiration d'une année à compter de la date de la réception provisoire des *travaux de première phase*, et après réception par la *Municipalité* d'une copie numérique des rapports d'analyses complémentaires, le cas échéant, une inspection des *travaux de première phase* est réalisée par l'*ingénieur chargé de la surveillance des travaux municipaux*, en présence d'un représentant de la *Municipalité*, afin de vérifier si les *travaux de première phase* sont, à cette date, conformes aux plans et devis ainsi qu'aux règles de l'art. Le *promoteur* sera prévenu trois jours à l'avance de la date et de l'heure de cette inspection et pourra, s'il le désire, y assister accompagné ou non de son *entrepreneur*. L'inspection aura lieu sans le *promoteur* si ce dernier n'est pas présent à la date et à l'heure convenue dans la convocation. Si l'inspection révèle des irrégularités, l'*ingénieur chargé de la surveillance* dresse une liste des réparations nécessaires pour permettre l'acceptation définitive des *travaux de première phase*. Les réparations doivent être effectuées dans les 30 jours suivant la transmission de cette liste. Un certificat de réception définitive des *travaux de première phase* est ensuite préparé et signé par l'*ingénieur chargé de la surveillance des travaux municipaux* et envoyé aux différents intervenants et à la *Municipalité* pour la réception des signatures.

Travaux de deuxième phase et de troisième phase (si applicable)

59. Dans les 15 jours qui suivent le parachèvement des *travaux de deuxième phase*, l'*ingénieur chargé de la surveillance des travaux*, accompagné d'un représentant de la *Municipalité*, examine les *travaux municipaux* réalisés et dresse, le cas échéant, la liste de déficiences à corriger en fonction des plans et devis visés à l'annexe 4 (ou tel que modifiés conformément au présent protocole d'entente) et des règles de l'art. Le *promoteur* sera prévenu trois jours à l'avance de la date et de l'heure de l'examen des *travaux de deuxième phase* par la *Municipalité* et pourra, s'il le désire, y assister, accompagné ou non de son *entrepreneur*. L'*ingénieur chargé de la surveillance* devra fournir à la *Municipalité* une copie numérique des rapports du laboratoire avant cet examen des *travaux municipaux*. La liste des déficiences à corriger doit être annexée au certificat de réception provisoire des *travaux de deuxième phase* émis par l'*ingénieur chargé de la surveillance des travaux municipaux*. Les déficiences doivent être corrigées à la satisfaction de la *Municipalité*, dans les 30 jours de la date d'émission du certificat de réception provisoire des travaux de deuxième phase, à l'exception des *travaux de troisième phase* qui seront considérés comme une déficience aux travaux de deuxième phase et qui devront être réalisés selon les dispositions de l'article 23.
60. Une inspection visuelle des *travaux de deuxième phase* devra être réalisée en présence d'un représentant de la *Municipalité* avant la réalisation des *travaux de troisième phase*.
61. Dans les 15 jours suivant la réalisation des *travaux de troisième phase* et l'expiration d'une année à compter de la date de la réception provisoire des *travaux de deuxième phase*, une inspection des *travaux de deuxième phase* et de *troisième phase* est réalisée par l'*ingénieur chargé de la surveillance des travaux municipaux*, en présence d'un représentant de la *Municipalité*, afin de vérifier si les *travaux de deuxième phase* et de *troisième phase* sont, à cette date, conformes aux plans et devis ainsi qu'aux règles de l'art. Le *promoteur* sera prévenu trois jours à l'avance de la date et de l'heure de cette inspection et pourra, s'il le désire, y assister, accompagné ou non de son *entrepreneur*. L'inspection aura lieu sans le *promoteur* si ce dernier n'est pas présent à la date et à l'heure convenue dans la convocation. Si l'inspection révèle des irrégularités, l'*ingénieur chargé de la surveillance* dresse une liste des réparations nécessaires pour permettre l'acceptation

définitive des *travaux de deuxième phase* et de *troisième phase*. Les réparations doivent être effectuées dans les 30 jours suivant la transmission de cette liste. Un certificat de réception définitive des *travaux de deuxième phase* et de *troisième phase* est ensuite préparé et signé par l'*ingénieur chargé de la surveillance des travaux municipaux* et envoyé aux différents intervenants et à la *Municipalité* pour signature.

62. Si le projet est réalisé en *phases*, les réceptions doivent également être réalisées par *phase* et la réception provisoire d'une *phase* antérieure est requise avant le début des travaux de la *phase* suivante.
63. Un certificat de réception provisoire ou définitive doit contenir toutes les signatures des intervenants sur un même document et le document original devra être remis à la *Municipalité*.
64. Les processus de réception décrits aux articles 57 à 63 ci-dessus devront être suivis pour chacune des *phases* subséquentes du projet visé par le présent protocole d'entente.

SECTION 7 – GARANTIE D'EXÉCUTION

65. Le *promoteur* est tenu, en faveur de la *Municipalité* et pour tous les *travaux municipaux* qu'il a réalisés, à la garantie prévue au Code civil du Québec, conjointement et solidairement avec le ou les *entrepreneurs* qui réaliseront les *travaux municipaux* décrits au présent protocole d'entente sous sa gouverne. Le présent article ne réduit d'aucune façon les garanties légales et contractuelles découlant du présent protocole d'entente. L'*entrepreneur* devra être avisé par le *promoteur* de la présente clause.
66. Tous les matériaux seront garantis par le *promoteur* pour une période d'un an à compter des dates suivantes :
 - a) La date de réception provisoire des *travaux de première phase* pour les *travaux de première phase*;
 - b) La date de réception provisoire des *travaux de deuxième phase* pour les *travaux de deuxième phase*;
 - c) La date de réception définitive des *travaux de troisième phase* pour les *travaux de troisième phase*.

En plus de ces garanties en lien avec le Code civil, le promoteur est entièrement responsable de l'ensemble des travaux jusqu'à l'acceptation finale des travaux de la phase 3.

67. Jusqu'à la cession des infrastructures municipales, le *promoteur* tient la *Municipalité* quitte et indemne de tous les recours ou les poursuites qui pourraient être exercés contre elle relativement à des dommages attribuables à la réalisation des *travaux municipaux* ou attribuables à quelque charge que ce soit, incluant les dommages liés à l'entretien de la rue, qui pourraient être revendiqués par un tiers sur le site visé par le projet encadré par le présent protocole d'entente. Dans l'hypothèse d'une telle poursuite ou d'une telle inscription, le *promoteur* devra prendre fait et cause pour la *Municipalité* et en assumer tous les frais qui y sont reliés.

SECTION 8 – ENTRETIEN

68. Pendant l'exécution des *travaux municipaux*, le *promoteur* doit nettoyer ou faire nettoyer les rues avoisinantes du lieu où sont exécutés les *travaux municipaux* sur avis du surveillant de chantier ou à la demande de la *Municipalité*. Le tout devra être effectué sans délai. La fréquence de nettoyage de rues pourra être journalière si la *Municipalité* le juge nécessaire. Le *promoteur* doit également procéder aux réparations d'urgence en cas de dommage à un bien public qui pourrait résulter des *travaux municipaux* qu'il exécute ou du passage des camions ou de la machinerie affectés au chantier. Au cas de défaut par le *promoteur* de respecter les obligations qui lui sont imposées, la *Municipalité* peut faire exécuter les travaux de réparation et de nettoyage nécessaires, aux frais du *promoteur*. L'*entrepreneur* devra être avisé par le *promoteur* de la présente

clause.

69. Avant la mise en place des *travaux de deuxième phase*, le *promoteur* doit décontaminer le MG-20, obtenir les niveaux prescrits aux plans et devis et niveler ou faire niveler les rues visées par le présent protocole d'entente à la demande de la *Municipalité*. Le tout devra être effectué sans délai. En cas de défaut par le *promoteur* de respecter les obligations qui lui sont imposées, la *Municipalité* peut faire exécuter les travaux de réparation et de nivelage nécessaires, aux frais du *promoteur*.
70. Durant toute la période des *travaux municipaux* et jusqu'à l'acceptation provisoire des *travaux de deuxième phase*, le *promoteur* assume les coûts de déneigement, d'application d'abrasif et de sels de déglçage. Durant toute la période des *travaux municipaux* et jusqu'à la cession de ces derniers et des droits immobiliers, le *promoteur* assume tous les autres coûts d'entretien des rues. L'entretien des rues comprend notamment le nivellement de celles-ci avant pavage, l'entretien des fossés et la vidange des bermes, des seuils et des bassins de rétention. Advenant le cas où le *promoteur* demande que la *Municipalité* exécute le déneigement et lesdits travaux d'entretien, sans pour autant se soustraire à ses responsabilités, le *promoteur* sera facturé pour ces services de la façon suivante :
- Déneigement :** Facturation basée sur les coûts réels d'opération évalués annuellement;
- Autre entretien :** Facturation à taux horaire (matériaux, machinerie et main-d'œuvre) avec présentation des pièces justificatives. Cependant, avant de procéder à ces travaux, la *Municipalité* devra aviser par écrit le *promoteur* afin de lui laisser l'occasion d'exécuter lui-même les travaux. Cet avis devra être envoyé au moins 48 heures avant le début desdits travaux.

SECTION 9 – CESSION DES INFRASTRUCTURES À LA *MUNICIPALITÉ*

71. Le *promoteur* doit remettre à la *Municipalité*, après la réalisation des *travaux municipaux*, mais avant leurs acceptations définitives par la *Municipalité*, une déclaration statutaire du *promoteur* selon le formulaire 1809-900/I du bureau de normalisation du Québec (BNQ), une copie des reçus et factures acquittés ou quittances finales données par l'*entrepreneur*, et garantir de toute façon jugée acceptable par les deux parties qu'il n'est dû aucune somme, donnant droit à un privilège sur les immeubles décrits au présent protocole. Le *promoteur* doit aussi fournir les attestations à l'effet que toutes les sommes dues à la Commission des normes, de l'équité, de la santé et de la sécurité du travail et à la Commission de la construction du Québec, ont été acquittées.
72. La *Municipalité* devient, lors de la réception provisoire des *travaux de première phase*, responsable de la gestion du *réseau d'aqueduc*, du *réseau d'égout domestique*, des postes de pompage et de surpression ainsi que de la collecte des matières résiduelles. À titre de référence, lors de l'entretien d'un poste de pompage ou de surpression, un guide incluant les plans finaux et les dessins des composantes mécaniques et électriques du poste de pompage doit être remis à la *Municipalité* dans les 60 jours suivant la réception provisoire des *travaux de première phase*.
73. Le *promoteur* devra remettre à la *Municipalité* un guide d'entretien des ouvrages de rétention publics du projet avant la réception définitive des *travaux de première phase*.
74. Le *promoteur* s'engage à céder :

Élément cédé	Oui	Non	Non applicable	Acte de cession	Acte de servitude
Rue et emprise de rue					
<i>Réseau d'aqueduc</i>					

<i>Réseau d'égout domestique</i>					
<i>Réseau d'égout pluvial</i>					
Ouvrage de drainage					
<i>Ouvrage de rétention</i>					
Autre :					

75. La *Municipalité* et le *promoteur* concluent la ou les cessions par acte(s) notarié(s) lorsque les *travaux municipaux* sont terminés et que la *Municipalité* a reçu toutes les acceptations définitives, le tout pour la somme de un dollar.
76. Quant aux servitudes liées aux infrastructures, elles devront également être constatées par un acte notarié, sans contrepartie, et ce, dans les meilleurs délais possibles, suivant la date de la réception provisoire des *travaux de première phase*. L'acte de servitude doit faire mention que les frais liés à l'entretien des infrastructures sont à la charge du *promoteur* pour une année à compter de la date de la réception provisoire des *travaux de première phase*. Par la suite, les frais d'entretien seront à la charge exclusive du propriétaire du fonds dominant.
77. L'acte du notaire doit notamment attester que le *promoteur* est propriétaire des lots cédés ou sur lesquels il constitue des servitudes en faveur d'immeubles appartenant à la *Municipalité* et que les droits consentis en faveur des immeubles appartenant à la *Municipalité* sont libres de toutes taxes municipales ou scolaires, de tout privilège, hypothèque légale, servitude ou toute autre charge quelconque, à l'exception de ceux dénoncés par le *promoteur* et acceptés par la *Municipalité*.
78. Le *promoteur* mandatera, avant ou au moment de l'acceptation provisoire des *travaux de première phase*, telle que définie à l'article 61, un arpenteur-géomètre de son choix pour la réalisation de l'arpentage et la pose des repères nécessaires à l'implantation de toutes servitudes et de toutes infrastructures requises en vertu du présent protocole d'entente. Le *promoteur* assumera tous les frais de cet arpenteur-géomètre. Ces servitudes peuvent toucher les infrastructures de réseaux, des passages, des emplacements voués à la conservation des milieux naturels ou pour tout autre besoin identifié au présent protocole d'entente. Spécifiquement pour les servitudes touchant les infrastructures de réseaux, le plan de la description technique devra montrer l'emplacement de l'assiette de la servitude dont la largeur devra être d'au moins six mètres de large, indiquant les conduites, regards, vannes et autres accessoires liés à ces infrastructures, tous les détails d'occupation à proximité de l'emprise de la servitude comme les murs de soutènement, les dépressions, les élévations et les autres détails physiques réalisés par le fait de l'homme (haut et bas de talus, centre de fossé, bords de gravier ou d'asphalte, la ligne centrale de la rue de gravier ou d'asphalte, conduites en indiquant le matériel de fabrication et le diamètre, *bâtiments*, enseigne, etc.), des points altimétriques à l'emplacement de l'assiette de la servitude et à l'extérieur. Les plans des descriptions techniques seront transmis pour acceptation en format PDF et DWG (Autocad) à la *Municipalité* pour approbation avant l'envoi des copies certifiées conformes.
79. Sur réception du ou des certificats des consultants de la *Municipalité* établissant l'exécution fidèle des *travaux municipaux* et sur réception des garanties requises suivant le protocole d'entente ainsi que des quittances de tous ceux ayant participé aux *travaux municipaux*, la *Municipalité*, par le biais de son *Conseil*, accepte de manière définitive les *travaux municipaux* réalisés et autorise la cession de ces travaux et des droits immobiliers afférents. Le *promoteur* doit alors compléter le lotissement de la ou des *phases* et céder lesdits travaux et droits.

SECTION 10 – CESSION POUR FINS DE PARC, DE TERRAIN DE JEUX ET D’ESPACE NATUREL

- 80.** Les cessions pour fins de parc, terrain de jeux et espace naturel applicables au projet sont celles prévues au plan de l’annexe 3. Sauf pour des raisons hors du contrôle du *promoteur*, la contribution pour fins de parc doit être effectuée en totalité avant le plus hâtif des deux événements ci-dessous :
- a) L’émission du permis de construction des bâtiments;
 - b) 75 jours suivant l’émission du permis de lotissement.
- 81.** Énumération des lots à céder.
- 82.** L’aménagement des *parcs*, des terrains de jeux (à l’exception des modules de jeux) et des espaces naturels est à la charge du *promoteur* et doit être effectué selon le plan d’aménagement joint à l’annexe 5.
- 83.** Aucune partie de la contribution pour fins de parc ne pourra être donnée en compensation au *MELCCFP* ou utilisée à d’autres fins. La *Municipalité* ne comptabilisera pas pour des fins de parc les terrains visés par des compensations auprès du *MELCCFP* ou par des contraintes règlementaires telles qu’un règlement de contrôle intérimaire (RCI).

SECTION 11 – ÉCHÉANCIER ET DURÉE DE L’ENTENTE

- 84.** Le *promoteur* devra débiter les *travaux municipaux* dans les 12 mois suivant la signature du présent protocole d’entente.
- 85.** Tous les *travaux municipaux* prévus aux plans et devis de l’annexe 4 et au plan d’aménagement de l’annexe 5 devront être terminés dans les _____ ans suivant la signature du présent protocole d’entente, après quoi les *travaux municipaux* n’ayant pas reçu l’acceptation provisoire seront assujettis à la négociation d’une nouvelle entente ou à une prolongation de l’entente (une seule possibilité) approuvée par une résolution du *Conseil*, et ce, avant toute acceptation les concernant. Il est expressément entendu que la garantie d’exécution demeurera en vigueur tant qu’une nouvelle entente ne sera pas signée quant à la fin des *travaux municipaux*.

Ou

Tous les *travaux municipaux* prévus aux plans et devis de l’annexe 4 et au plan d’aménagement de l’annexe 5 devront être terminés selon l’échéancier ci-dessous, après quoi les *travaux municipaux* n’ayant pas reçu l’acceptation provisoire seront assujettis à la négociation d’une nouvelle entente ou à une prolongation de l’entente (une seule possibilité) approuvée par une résolution du *Conseil*, et ce, avant toute acceptation les concernant. Il est expressément entendu que la garantie d’exécution demeurera en vigueur tant qu’une nouvelle entente ne sera pas signée quant à la fin des *travaux municipaux*.

<i>Phases</i>	Date d’échéance

- 86.** Le *promoteur* demeure lié par toutes les obligations découlant du présent protocole d’entente relativement aux *travaux municipaux* déjà réalisés. Le *promoteur* s’engage, entre autres, à collaborer avec le notaire pour la signature et la publication des actes de servitude et à céder les ouvrages réalisés, et ce, malgré le terme prévu à l’article 85 des présentes pour la réalisation des *travaux municipaux*.

SECTION 12 – AUTRES CONDITIONS D'URBANISME

87. La *Municipalité* gère seule l'attribution des noms de rues, *parcs* et autres endroits publics montrés à l'annexe 3 de la présente.
88. Le *promoteur* s'engage à travailler en collaboration avec les sociétés de services de téléphone, d'électricité, de télédistribution et de gaz naturel ainsi que Postes Canada, pour harmoniser l'installation des services avec les *travaux municipaux*, lorsque nécessaire, et à assumer tous les frais relatifs au déplacement des services susmentionnés, si requis.
89. Le *promoteur* doit assumer les coûts et consentir les servitudes d'utilité publique s'il y a lieu pour permettre à Bell Canada, Hydro-Québec, Vidéotron, Gaz Métropolitain et Postes Canada d'implanter des équipements destinés à desservir les résidences qui seront érigées en bordures des *travaux municipaux*.
90. Aucun permis de construction ne sera émis avant la réception provisoire des *travaux de première phase*, la publication de toutes les servitudes requises par le présent protocole d'entente et la cession prévue à la section 10. Toutefois, un seul permis de construction pourra être émis pour un *bâtiment* modèle non occupé, et ce, pour le projet dans sa globalité, avant la première réception provisoire des *travaux de première phase* si le projet est développé par *phases* subséquentes.
91. Aucune occupation de *bâtiment* ne sera permise avant la mise en opération de la ligne électrique permanente, à moins que le *promoteur* fournisse, à l'*autorité compétente*, les documents techniques garantissant que la ligne temporaire est conforme aux normes en la matière et qu'elle est en mesure de fournir un service équivalant à la ligne permanente. Advenant l'installation d'une ligne temporaire, le *promoteur* s'engage au démantèlement de la ligne temporaire, à défaut de quoi la *Municipalité* pourra réaliser ces travaux à ses frais et avoir recours à la garantie financière pour couvrir la totalité du coût des travaux.
92. Le *promoteur* s'engage à respecter les exigences de la *Municipalité* indiquées dans les résolutions du *Conseil* jointes à l'annexe 7.
93. La *Municipalité* conserve un lien et un contrôle exclusifs sur l'*ingénieur* et tous les autres consultants, professionnels et entreprises à qui elle a confié des mandats dans le cadre du présent protocole d'entente. Les contacts que peut maintenir le *promoteur* avec eux doivent se limiter à la quête d'information relative à leurs mandats.

SECTION 13 – BÉNÉFICIAIRES

94. Les *travaux municipaux* visés par le présent protocole d'entente peuvent bénéficier à d'autres immeubles que ceux du *promoteur*. L'annexe 8 identifie les immeubles qui assujettissent les *bénéficiaires* des *travaux municipaux* au paiement d'une *quote-part*.
95. Pour les fins du présent protocole d'entente et selon le zonage en vigueur, les détails pour le calcul de la *quote-part* des *bénéficiaires* sont prévus à l'annexe 8.
96. Les modalités quant à la remise des quotes-parts au *promoteur* sont prévues au Règlement.
97. Sous réserve des dispositions du Règlement, les quotes-parts qui, dans les 10 ans qui suivent la réception définitive des *travaux municipaux*, n'auront pas été payées par les *bénéficiaires* tels qu'ils sont décrits à l'intérieur du protocole d'entente, sont assumées par la *Municipalité* et remboursées au *promoteur*, sans considération de frais de perception ni d'intérêts à accroître. Les quotes-parts des immeubles assujettis seront exigées lors du raccordement d'un immeuble à l'une ou l'autre des infrastructures des *travaux municipaux*, et ce, même après 10 ans de la réception définitive des *travaux municipaux*. Selon le calendrier fourni par le *promoteur* et qui devra être respecté par ce dernier, cette échéance est prévue le _____.

SECTION 14 – NON-RESPECT DU PRÉSENT PROTOCOLE D'ENTENTE

98. Le *promoteur* sera considéré en défaut aux termes du présent protocole d'entente et encourra les sanctions prévues à l'article 99 en plus de celles prévues par les lois en vigueur dans les cas suivants :

- a) Si le *promoteur* ne débute pas l'exécution des travaux de chacune des phases selon le calendrier établi;
- b) Si le *promoteur*, dans les délais prévus, omet, néglige ou refuse d'obtenir d'une institution financière le renouvellement pour une période suffisante d'une lettre de garantie, aux mêmes termes et conditions, ou son remplacement, le cas échéant, conformément aux dispositions du présent protocole d'entente et de transmettre à la *Municipalité* un certificat de l'institution financière concernée attestant son renouvellement ou son remplacement, le cas échéant, conformément aux dispositions du présent protocole d'entente;
- c) Si le *promoteur* devient insolvable au sens du Code civil du Québec, fait une cession autorisée de ses biens pour le bénéfice de ses créanciers en général, est mis en faillite ou en liquidation, prend avantage de toute loi se rapportant à l'insolvabilité ou à la faillite ou tente de se faire ou si un séquestre ou syndic est nommé aux biens du *promoteur* ou à toute partie de ceux-ci ou si le *promoteur* abandonne sa charte ou tente de le faire. Si le *promoteur* est composé de plusieurs personnes physiques et/ou morales, pour qu'il y ait défaut en vertu du présent article, il suffira que l'un des événements énumérés au présent alinéa s'applique à l'une d'elles;
- d) Si le *promoteur* est en défaut de remplir l'une ou l'autre des obligations ou conditions du présent protocole d'entente ou des plans et devis qui l'accompagnent.

99. Advenant tout défaut du *promoteur* de se conformer à une obligation qui lui est imposée par le présent protocole d'entente, tel que spécifié à l'article 98, la *Municipalité* pourra, à son choix, cumulativement ou alternativement :

- a) Conserver à son acquis toute somme déjà payée par le *promoteur*;
- b) Mettre fin immédiatement au présent protocole d'entente et réclamer du *promoteur* les dommages encourus par la *Municipalité* en raison de ce défaut;
- c) Retenir l'émission de tout permis de construction pour un ou des lots sur le territoire d'application du présent protocole conformément aux pouvoirs donnés à la *Municipalité* en vertu des articles 145.21 à 145.30 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;
- d) Entreprendre les procédures auprès de la Cour supérieure afin d'ordonner la cessation d'utilisation du sol ou des travaux, la démolition d'une construction et la remise en état du terrain et l'annulation du lotissement, de toute opération cadastrale ou morcellement d'un lot par aliénation, effectués à l'encontre de ses règlements d'urbanisme ou du présent protocole conformément aux articles 227 et 228 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;
- e) Refuser au *promoteur* de réaliser toute ou *phase* subséquente visant l'ouverture d'une rue;
- f) Confisquer la garantie et s'adresser immédiatement et sans autre formalité quelle qu'elle soit, à l'institution financière ou la société ayant émise la lettre de garantie et de requérir d'elle le versement immédiat à la *Municipalité* de la somme nécessaire pour réaliser ou compléter les travaux selon le contrat accordé par le *promoteur* ou selon les soumissions obtenues par la *Municipalité* si le contrat n'est pas accordé par le *promoteur*;
- g) Exiger le paiement des amendes prévues au Règlement;

- h) Imposer, après échéance, des intérêts, au même taux que les intérêts imposés sur les arriérés de taxes foncières, sur toute somme due par le *promoteur* à la *Municipalité*.
- i) Si le défaut est en lien avec les travaux réalisés par l'entrepreneur du promoteur, la *Municipalité* pourrait s'adresser à la caution de l'entrepreneur.

SECTION 15 – CESSION DE DROITS

- 100. La présente entente est non transférable à moins d'avoir obtenu le consentement écrit de la *Municipalité* approuvé par le *Conseil*.
- 101. Nonobstant l'article précédent, le *promoteur* peut céder les droits et obligations qui lui incombent en vertu du présent protocole d'entente à une société liée à ce dernier, sans le consentement de la *Municipalité*, à condition que cette personne s'engage par écrit à respecter toutes et chacune des obligations qui incombent au *promoteur* en vertu de la présente.
- 102. Le *promoteur*, qui transfère ou aliène en tout ou en partie les immeubles faisant partie de son projet à une personne liée telle que définie à l'article précédent, s'oblige à remettre à la *Municipalité* dans les dix jours suivants l'aliénation ou le transfert de la totalité ou d'une partie des immeubles faisant partie de son projet, une copie de l'acte notarié portant un certificat de publication et de l'engagement écrit à respecter toutes les obligations du présent protocole d'entente ainsi que de tout autre document que la *Municipalité* pourrait exiger. Le *promoteur* continue d'être lié conjointement et solidairement avec l'acquéreur envers la *Municipalité* pour toutes obligations découlant du présent protocole d'entente tant que cet acquéreur n'aura pas fourni les nouvelles garanties d'exécution et polices d'assurance responsabilité pour la continuité du projet.

SECTION 16 – FRAIS

- 103. Le *promoteur* est tenu d'effectuer le paiement des frais liés à la préparation et à l'administration du présent protocole d'entente. Les montants et les échéances de paiement des frais sont prévus dans le règlement de tarification.

SECTION 17 – TRANSMISSION DE DOCUMENTS ET PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE

- 104. Tous les documents déposés à la *Municipalité* dans l'exécution du présent protocole d'entente le sont selon le format et le mode de transmission indiqués par cette dernière en fonction des systèmes d'exploitation ou de traitement de l'information qu'elle utilise.
- 105. Le *promoteur* autorise la *Municipalité* à utiliser et accepte que cette dernière puisse permettre que soient utilisés à des fins municipales tous les droits, titres et intérêts qu'il détient dans les plans, devis et autres documents préparés dans le cadre de la présente entente. Il garantit à la *Municipalité* qu'il a obtenu ces droits des personnes intéressées.

SECTION 18 – RENONCIATION

- 106. Les parties déclarent et reconnaissent expressément que les stipulations essentielles du protocole d'entente ont été librement discutées. De plus, chacune des parties, après avoir obtenu des explications adéquates sur la nature et l'étendue de chacune des stipulations essentielles du protocole d'entente et avoir pris avis sur leur portée, se déclare satisfaite de leur état lisible et compréhensible.
- 107. Enfin, chacune des parties déclare et reconnaît que toutes les stipulations essentielles du présent protocole d'entente y compris celles qui imposent des pénalités ou des obligations contraignantes, sont raisonnables et nécessaires aux fins de protéger leurs intérêts respectifs. En considération de ce qui précède, chacune des parties renonce expressément par la présente à invoquer la nullité de l'une ou l'autre des dispositions du protocole d'entente pour le motif qu'elle est incompréhensible, illisible ou abusive.

SECTION 19 – ADRESSE DE CORRESPONDANCE

108. Les avis, communiqués, ou toute autre correspondance entre les parties, sont signifiés par écrit aux adresses suivantes :

- Pour la *Municipalité* 2, place de l’Hôtel-de-Ville
Frelighsburg (Québec)
J0J 1C0
- Pour le *promoteur*

Chaque partie au présent protocole d’entente est responsable d’aviser l’autre de tout changement de ses coordonnées ci-haut mentionnées.

EN FOIS DE QUOI, les parties ont signé la présente entente, à FRELIGHSBURG,

ce _____ jour de _____ 20____

LE PROMOTEUR

xxx

ce _____ jour de _____ 20____

MUNICIPALITÉ DE FRELIGHSBURG

Lucie Dagenais
Mairesse

Sergey Golikov
Directeur général,
greffier et trésorier

ANNEXE 1 : RÉSOLUTION DE LA MUNICIPALITÉ DE FRELIGHSBURG

ANNEXE 2 : RÉOLUTION DU PROMOTEUR

ANNEXE 3 : PLAN D'ENSEMBLE DU PROJET (AVANT-PROJET DE LOTISSEMENT)

- Identification des lots cédés à titre de contribution pour fins de parc, terrain de jeux ou espace naturel
- Identification de la nature des servitudes et localisation des servitudes (assiettes approximatives)

ANNEXE 4 : PLANS ET DEVIS

ANNEXE 5 : PLAN D'AMÉNAGEMENT PAYSAGER DU PROJET

ANNEXE 6 : PHASAGE DU PROJET

ANNEXE 7 : RÉSOLUTION DU CONSEIL MUNICIPAL

ANNEXE 8 : IDENTIFICATION DES IMMEUBLES BÉNÉFICIAIRES

RÈGLEMENT N° 187-05-2026

ANNEXE B

AUTORISATION DE PROLONGEMENT D'INFRASTRUCTURE-TYPE

Identification		
Propriétaire :		Requérant :
Copropriétaire :	Adresse :	Téléphone
Emplacement		
Matricule:		
Cadastre :		
Travaux		
Entrepreneur :	Échéancier des travaux :	
N° RBQ :	Date de début des travaux :	
N° NEQ :	Date prévue fin travaux 1 ^{ère} phase :	
	Date prévue fin travaux 2 ^e phase :	
	Date prévue fin travaux 3 ^e phase :	
Renseignements comptables : Valeur des travaux : Montant de la garantie d'exécution initiale : Nombre de mètres linéaires du projet ou de la phase : Réseaux techniques urbains enfouis : Tarif relatif à l'administration des travaux municipaux :		
Description des travaux : Travaux municipaux décrits au protocole d'entente Phase du projet : Description sommaire :		
Signature du requérant Je (nous) soussigné(e)(s), _____, déclare(ons) par la présente que les renseignements donnés ci-contre sont complets et exacts et que, si l'autorisation est accordée, je (nous) me (nous) conformerai (rons) aux conditions de la présente autorisation de même qu'aux dispositions du protocole d'entente et des lois et règlements pouvant s'y rapporter. Signé à Frelighsburg ce Signé par		
Autorisation Date de délivrance :	En vigueur jusqu'au :	N° d'autorisation :