



SERVICE DU GREFFE

225, Côte du Passage
Lévis, Québec
G6V 5T4

NOTES EXPLICATIVES

"Règlement numéro 917 concernant les enterfites relatives à des travaux municipaux dans la ville de Lévis."

Le présent règlement vise à déterminer la participation financière de la Ville de Lévis dans les projets nécessitant des travaux municipaux.

A l'avenir, la Ville paiera à titre de participation dans les projets, les plans et devis, la surveillance, les frais de laboratoire, le surdimensionnement, une partie des coûts des pistes cyclables, les coûts supplémentaires des rues de plus de douze (12) mètres de large, les feux de circulation et de signalisation à un carrefour ou à un passage à niveau.

Ce règlement prévoit également que la quote-part du promoteur pourra être financée par une taxe de secteur, cependant dans ce dernier cas c'est la Ville qui sera maître d'œuvre de l'ensemble des travaux.

Ce règlement prévoit également que dorénavant la quote-part de la ville dans le projet pourra être compensée par des travaux ou remboursée en argent et ce en fonction de l'entente signée entre les parties. Il prévoit la possibilité pour la ville d'inclure immédiatement dans l'entente l'aménagement du parc prévu pour le secteur à être développé et ce à l'avantage des jeunes familles qui s'établiront à cet endroit.

Comme il était prévu à l'ancien règlement, il assujettit la délivrance d'un permis de construction ou de lotissement ou 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 municipaux et sur le partage des coûts relatifs à ces travaux. Donc, tant qu'il n'y a pas entente entre le Promoteur et la Ville sur le partage des coûts et ce en fonction du règlement, aucun permis ou certificat ne peut être émis.

Ce règlement prévoit la procédure d'étude de tout projet ainsi que les exigences que le Promoteur doit rencontrer pour l'étude de son dossier. Il vient également clarifier la façon d'effectuer des projets dans la Ville. Il existe deux façons de réaliser des projets soit que la Ville agisse à titre de maître d'œuvre. Dans ce cas, la Ville adopte un règlement d'emprunt pour défrayer le coût des travaux qui lui sont remboursés par le Promoteur ou financés par une taxe de secteur.

Dans l'autre cas, c'est le Promoteur qui agit à titre de maître d'œuvre. C'est lui qui défraie en entier les travaux, sauf ceux qui doivent être payés par la Ville. Le Promoteur doit se conformer à différentes exigences de la Ville pour que les travaux soient conformes à nos exigences en matière de construction ou du génie civil.

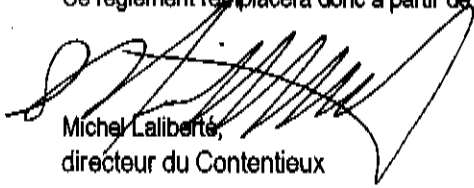
Ce règlement reprend également l'exigence qui était prévue dans les règlements numéros 192 et 558 et ce depuis le 1er janvier 1993 à l'effet que le Promoteur qui désire réaliser un nouveau projet dans la ville de Lévis doit démontrer que dans le cadre de ses projets antérieurs, 50% des terrains qui ont été viabilisés ont été construits en fonction des catégories.

Lors de projets antérieurs, il arrivait régulièrement que certaines personnes bénéficient de travaux payés par la Municipalité ou par le Promoteur sans que la Ville ou le Promoteur soient capables de récupérer quelque somme que ce soit.

En vertu des dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, toute personne qui est propriétaire d'un immeuble en front ou non des travaux projetés qui bénéficie ou bénéficiera éventuellement des travaux, a l'obligation lorsqu'elle requerra un certificat ou un permis de payer sa part des travaux. Le bénéficiaire aura la possibilité de payer les travaux soit lors de la réalisation des travaux ou plus tard lorsqu'il requerra un permis ou un certificat. Si le bénéficiaire ne paie pas sa part immédiatement, la Ville la paiera à la place du bénéficiaire et se fera rembourser avec intérêts lorsque le bénéficiaire requerra un permis ou un certificat.

Ce règlement prévoit, tel qu'exigé dans la loi, une pénalité pour la personne qui ne respectera pas l'échéancier des travaux et mentionne qu'ils devront être débutés dans un délai de 90 jours sinon le promoteur devra requérir une extension du délai.

Ce règlement remplacera donc à partir de son entrée en vigueur le règlement numéro 558.


Michel Laliberté,
directeur du Contentieux



SERVICE DU GREFFE

225, Côte du Passage
Lévis, Québec
G6V 5T4

RÈGLEMENT NUMÉRO 917

"**Règlement numéro 917** concernant les ententes relatives à des travaux municipaux dans la Ville de Lévis."

CONSIDERANT QUE les dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme permettent d'assujettir la délivrance d'un permis ou d'un certificat à la conclusion d'une entente entre le Promoteur et la Municipalité sur la réalisation des travaux;

CONSIDERANT QUE le présent règlement sera soumis à la procédure de consultation prévue à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;

CONSIDERANT QUE la Ville veut garder la maîtrise d'oeuvre de son développement par son pouvoir discrétionnaire;

CONSIDERANT QUE pour ce faire, le Conseil doit gérer les banques de terrain par secteur et par catégorie d'habitation;

CONSIDERANT QUE ce règlement a pour but de favoriser une prise en charge du coût des infrastructures et des équipements par les bénéficiaires des travaux pour assurer une meilleure gestion de l'urbanisation.

ATTENDU QUE l'Avis de Motion du présent règlement a été dûment donné lors de la séance du 3 avril 2000;

Ce Conseil décrète et statue comme suit, à savoir:

ARTICLE 1

PREAMBULE

Le préambule de ce règlement en fait partie intégrante.

ARTICLE 2

DEFINITIONS

Les mots suivants employés dans le présent règlement ont le sens qui leur est attribué ci-après:

BENEFICIAIRE DES TRAVAUX

Toute personne, corporation, société, leurs ayants droit, fiducie, propriétaire d'un immeuble en front ou non des travaux projetés et qui ne sont pas visés par le permis de lotissement, le permis de construction, le certificat d'autorisation ou d'occupation mais qui bénéficient ou bénéficieront éventuellement des travaux municipaux.

DIRECTEUR DES SERVICES TECHNIQUES ou le directeur du service de l'ingénierie

PERSONNE

Toute personne physique ou morale.

PROMOTEUR

Toute personne, regroupement de personnes, leurs ayants droit qui requièrent de la municipalité un permis de construction ou de lotissement ou un certificat d'autorisation ou d'occupation pour la réalisation de travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux en vue de desservir un ou plusieurs terrains ou bâtiments.

SURDIMENSIONNEMENT

Tous travaux d'une dimension ou d'un gabarit plus important que ce qui est nécessaire pour desservir les constructions ou les bâtiments en bordure de la rue à être construite.

ARTICLE 3

DISCRETION DU CONSEIL MUNICIPAL

Le Conseil a la responsabilité d'assurer la planification du développement du territoire de la municipalité et en conséquence il possède l'entière discrétion de décider de l'opportunité ou non de conclure une entente pour la réalisation de travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux, notamment pour l'ouverture de nouvelles rues, la prolongation de rues existantes, l'aménagement de parc y incluant les structures de jeux et autres, espaces verts, pistes cyclables, ou la réalisation de tous travaux municipaux en rapport ou non avec les équipements municipaux de la Municipalité.

Lorsque la Municipalité accepte suite à une demande par un Promoteur de permettre la réalisation de travaux municipaux, les conditions applicables sont celles énoncées au présent règlement.

ARTICLE 4

APPLICATION

Le présent règlement s'applique à toutes les zones de la Ville au sens du règlement de zonage.

Lorsqu'un projet de construction domiciliaire, multifamilial, institutionnel, public, commercial ou industriel nécessite des travaux municipaux tel que:

- a) la construction ou le prolongement d'une rue, la construction des services d'aqueduc, d'égout sanitaire et pluvial pour qu'un ou plusieurs bâtiments ou terrains puissent être desservis;
- b) l'agrandissement, la modification, la construction d'une station de pompage d'égout, d'une station de surpression d'aqueduc, d'une usine de traitement ou d'épuration d'égout ou d'une usine de filtration d'eau potable ou tous autres travaux à caractère municipal;
- c) l'ajout ou le grossissement de conduite d'aqueduc, d'égout sanitaire et pluvial;
- d) l'augmentation de la capacité d'un équipement municipal à cause du projet du Promoteur;
- e) l'aménagement, le maintien, l'amélioration de parc public, terrains de jeux, espaces naturels, pistes cyclables ou de randonnée;
- f) la réalisation en général de travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux.

Dans chacun de ces cas, aucun permis de construction ou de lotissement, certificat d'occupation ou d'autorisation ne peut être émis sans qu'une entente soit conclue avec le Promoteur relativement aux travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux à être réalisés et sur la prise en charge ou le partage des coûts relatifs à ces travaux.

ARTICLE 4.1

Dans le cas de projet résidentiel, la part contributive du Promoteur peut être financée par une taxe spéciale imposée sur les immeubles du Promoteur bénéficiant des travaux ou être payée ou financée par le Promoteur et répartie dans le prix de vente des terrains ou des bâtiments bénéficiant des travaux. Si la part contributive du Promoteur est financée par un règlement d'emprunt de la Ville, celle-ci agit à titre de maître d'œuvre au sens du présent règlement et l'article 18 s'applique au projet. Dans ce cas la Ville doit approprier les sommes requises conformément à la Loi sur les travaux municipaux avant le début des travaux.

ARTICLE 4.2

Dans le cas de projet à caractère commercial, public, institutionnel ou industriel autre que prévu à l'article 4.3, la part du Promoteur peut être financée par une taxe spéciale sur les immeubles bénéficiant des travaux selon les modalités prévues à l'article 4.1.

ARTICLE 4.3

Dans le cas de projet industriel situé dans un parc industriel, le

projet est financé selon les modalités prévues à la Loi sur les immeubles industriels municipaux.

ARTICLE 5

PROCEDURE

Tout Promoteur qui désire effectuer un projet de développement dans la Ville doit soumettre un avant-projet en cinq (5) copies au Directeur du Service du développement du territoire respectant les modalités de l'annexe "1" du présent règlement et les dispositions du règlement de lotissement de la Municipalité.

Cet avant-projet est analysé par le Service du développement du territoire. Le Directeur rencontre le Promoteur impliqué dans ce projet pour trouver des solutions aux problèmes soulevés.

Le Directeur du Service du développement du territoire agit comme coordonnateur auprès des autres services concernés pour l'étude du projet.

Les services participant à l'étude du projet sont les Services techniques (infrastructures, ingénierie, etc.). Le service des Loisirs (parcs, espaces verts, chemins piétonniers, pistes cyclables). Le service de la Trésorerie (aspect financier). Le service du Contentieux (aspect juridique) et tout autre service concerné.

Les services concernés peuvent requérir tout renseignement pertinent à la demande et requérir toute étude concernant la qualité du sol, les marées, la présence de contaminants, la stabilité du sol ou du sous-sol, sa capacité portante, etc. et ce avant de faire sa recommandation.

Le Directeur du Service du développement du territoire après avis des services concernés remet ses recommandations sur les points suivants:

- a) le genre de rue à être construite, sa largeur y incluant les trottoirs, chaînes de rue, chemins piétonniers, etc.;
- b) parcs, terrains de jeux, espaces naturels, cession de terrains ou argent;
- c) pistes cyclables, chemins piétonniers;
- d) impacts sur les équipements existant à court et à long termes;
- e) travaux hors-site;
- f) électricité, éclairage;
- g) participation de la Ville;
- h) toute contrainte du projet;
- i) opportunité du projet, proximité de zone non compatible;
- j) rentabilité du projet;
- k) tout autre point pertinent.

Suite à l'analyse du projet, une recommandation est transmise par le Directeur du Développement du territoire à la Direction générale pour approbation et recommandation pour acceptation par le Conseil en Comité plénier.

ARTICLE 6

EXIGENCES

Dès l'acceptation de principe du projet par le Conseil, les étapes préliminaires à la signature d'une entente et à la réalisation des travaux sont entreprises sous la coordination du Directeur du Développement du territoire.

Les différentes exigences suivantes doivent être rencontrées par le Promoteur:

ARTICLE 6.1

Dans tous les cas le Promoteur doit déposer à la Ville en argent, par chèque certifié encaissable immédiatement une somme représentant le coût total de l'estimé préparé par l'ingénieur pour la confection des plans et devis du projet. La Ville ne rembourse aucun intérêt sur cette somme.

ARTICLE 6.1.1

Cette somme servira à garantir les obligations du Promoteur quant à la réalisation du projet et au paiement des frais d'ingénierie relatifs à l'installation des services publics.

ARTICLE 6.1.2

Cette somme ne sera remboursable que si la Ville au moment de la demande de remboursement n'a aucuns frais engagés. Dans le cas contraire elle rembourse jusqu'à concurrence de la différence entre le montant versé par le Promoteur et le coût de réalisation d'étude concernant le projet ou de préparation des plans d'ingénierie. A la fin des travaux, s'il demeure des sommes non utilisées, elles sont remboursées au Promoteur après autorisation de l'ingénieur municipal.

ARTICLE 6.1.3

Pour la réalisation des plans et devis nécessaires pour les travaux d'aqueduc, d'égout et de voirie ou autres ainsi que la surveillance et le contrôle qualitatif des matériaux, le Conseil mandate par résolution la firme d'ingénieurs de son choix ou les services techniques de la Ville pour leur confection.

Les coûts pour la confection des plans et devis sont à la charge de la Ville. Lorsque les plans et devis sont réalisés par les services techniques de la Ville les coûts pour leur confection sont ceux déterminés à la tarification jointe au présent règlement en annexe 3.

Si le Promoteur a déjà fait réaliser par un ingénieur membre de l'ordre ses plans et devis, la Ville rembourse le Promoteur en argent ou le compense en travaux selon ce qui est prévu à l'entente pour un montant équivalent au coût des plans et devis pour la phase à être réalisée selon la tarification jointe au présent règlement en annexe 3.

Les plans et devis doivent être complets et inclure les demandes de la Ville en fonction des sols ou des besoins appréhendés, des particularités qui peuvent être requises par la Ville en fonction des règles de l'art et du génie civil ou de toute autorité ayant juridiction sur les travaux à la date de la demande. Toute modification pour leur approbation est à la charge du Promoteur et est diminuée des sommes payables au Promoteur.

ARTICLE 6.1.4

La confection des plans et devis est une étape préliminaire à la conclusion d'une entente afin que la Municipalité et le Promoteur soient informés de l'ampleur des travaux à être réalisés.

La répartition des coûts entre le Promoteur et la Ville s'effectuera à partir des plans et devis des travaux et des coûts contemporains obtenus par soumission pour des travaux comparables.

ARTICLE 6.2

Le Promoteur doit déposer à la Ville les études attestées par un

professionnel démontrant s'il s'agit de sol contaminé, sol instable ou autre, que le terrain visé par la demande a été entièrement décontaminé et qu'il possède la stabilité ou la capacité portante nécessaire à recevoir les infrastructures de rue et le type de bâtiment à y être érigé.

ARTICLE 6.3

Le Promoteur doit faire installer à ses frais les bornes et les piquets d'arpentage délimitant les rues ou tout autre point exigé par les Services techniques avant l'acceptation de la subdivision de façon à ce que le directeur des Services techniques et le responsable des permis puissent visualiser sur le terrain ladite subdivision.

ARTICLE 6.4

Si la Ville juge à propos de l'exiger et ce, aux frais du Promoteur, le projet de subdivision devra être accompagné d'un certificat de sondage du sol dûment signé par un expert en la matière et attestant sous le sceau de sa profession, la véracité de ses données. Ces sondages devront être effectués dans les emprises de rues conformément aux directives des Services techniques de la Ville jusqu'à une profondeur de trois (3) mètres, les points de sondage doivent être faits selon les lignes indiquées par les Services techniques et répartis entre eux à des équidistances de quinze (15) mètres.

ARTICLE 6.5

Si le projet requiert une modification des règlements d'urbanisme, la Ville avant de faire effectuer les plans de génie peut attendre l'approbation du règlement à moins que le Promoteur soit prêt à assumer le coût des plans même si le zonage n'est pas modifié et ce pour éviter tout retard.

ARTICLE 6.6

Toute modification au zonage demandée par le Promoteur, de nature à réduire la quantité d'unité d'habitation, doit faire l'objet d'une nouvelle étude de rentabilité et être acceptée par le Conseil.

ARTICLE 6.7

Le Promoteur doit s'engager à signer une entente avec la Ville dans les trente (30) jours de la réception d'un avis à cet effet, le tout tel que prévu au présent règlement.

L'engagement du Promoteur, si c'est une compagnie, doit être fait sous forme de lettre accompagnée d'une résolution l'autorisant à signer ledit engagement ou sous forme de résolution. Dans le cas d'une résolution, celle-ci doit être exhaustive et autoriser le Promoteur à signer une entente comportant tous les engagements qui sont prévus au présent règlement.

ARTICLE 7

EMISSION DU PERMIS OU DU CERTIFICAT

Avant la délivrance d'un permis de construction ou de lotissement, d'un certificat d'autorisation ou d'occupation, l'inspecteur doit vérifier qu'une entente a été conclue avec le Promoteur concernant le ou les bâtiments, ou le ou les terrains visés par le permis ou le certificat requis.

ARTICLE 7.1

A moins que le tout ne soit déjà déterminé dans l'entente avec le Promoteur l'inspecteur doit requérir du Promoteur ce qui suit:

ARTICLE 7.1.1

Le Promoteur doit s'engager à céder à la Ville une superficie de terrain n'excédant pas 10% du terrain compris dans le site et situé dans un endroit qui, de l'avis du Conseil, convient pour l'établissement, l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel, soit qu'il verse une somme d'argent ou à la fois qu'il cède une partie de terrain et qu'il verse une somme d'argent. S'il s'agit d'une somme d'argent, cette somme d'argent ne doit pas excéder 10% de la valeur du terrain compris dans le site. Toutefois si le propriétaire doit faire à la fois un engagement et un versement, le total de la valeur du terrain devant être cédé et de la somme versée ne doit pas excéder 10% de la valeur du site. Le terrain que le propriétaire s'engage à céder doit faire partie du site, toutefois le Conseil et le Promoteur peuvent convenir que l'engagement porte sur un terrain faisant partie du territoire de la municipalité qui n'est pas compris dans le site, le tout selon les termes et conditions du règlement de lotissement en vigueur et ce conformément à la Loi

sur l'aménagement et l'urbanisme.

ARTICLE 7.1.2 Si le règlement de lotissement le prévoit, exiger comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, que le propriétaire paie les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan.

ARTICLE 7.1.3 Le Promoteur doit fournir un plan établissant les endroits où doivent passer les services d'utilités publiques (Hydro, Bell, Câble, aqueduc, égout) accepté par lesdites compagnies et approuvé par l'ingénieur de la Ville.

ARTICLE 7.1.4 Si le Promoteur doit effectuer le paiement d'une somme d'argent au lieu d'une cession de terrain pour les fins de parc, terrain de jeux ou maintien d'espace naturel, cette somme d'argent doit être payée avant ou lors de l'émission du permis de lotissement.

ARTICLE 7.2 Le plan de subdivision doit prévoir une ou plusieurs aires de parcs, terrains ou espaces naturels correspondant à dix pour cent (10%) de la superficie totale du territoire subdivisé et localisé aux endroits prévus que la Ville aura préalablement désignés; cette aire ou ces aires devront être entièrement formées d'une superficie de terrain relativement plane en rapport avec ses environs immédiats, être totalement exploitables pour les fins auxquelles elles sont destinées et être entièrement dépourvues d'obstacles naturels ou autres susceptibles de rendre son exploitation comme parc trop coûteuse, ou impossible, soit en partie soit en entier.

De plus, si le projet de développement devait se réaliser en plusieurs phases et que la partie de terrain à être cédée devait se retrouver dans une phase ultérieure, à ce moment le Promoteur devra verser soit en argent ou sous forme de certificat de garantie bancaire, un montant équivalant au prix du terrain à être cédé selon la valeur déterminée en fonction du règlement de lotissement en vigueur pour le terrain à être cédé mais n'étant pas compris dans le plan de subdivision ou de lotissement. Le Promoteur doit également s'engager à céder ces terrains lors du développement de cette phase ultérieure. Si la phase ultérieure ne devait pas être réalisée selon ce qui est entendu au protocole d'entente, la Ville requiert la cession ou garde ces sommes à titre de dédommagement et les verse dans son fonds spécial pour parcs ou terrains de jeux.

ARTICLE 7.3 Le Promoteur doit s'engager à céder la rue gratuitement à une date à être déterminée dans l'entente. La date de cession dans le cas où le Promoteur est maître d'œuvre est effectuée dans l'année suivant la fin des travaux.

ARTICLE 7.4 Le plan de subdivision doit prévoir un cercle de virage temporaire carrossable par servitude permettant aux véhicules de pouvoir virer. Si le plan inclut une rue transversale, le plan doit inclure dans les travaux cette rue jusqu'à la limite arrière des lots à être construits. Si une rue transversale est à moins de vingt-cinq (25) mètres de la fin d'une rue à être construite, ce début de rue transversale peut tenir lieu de cercle de virage. La fin d'une rue au plan de lotissement doit correspondre à la limite des lots de chaque côté de la rue à être construite sinon le Promoteur doit faire publier à ses frais une servitude de non-accès et de non-construction en faveur de la ville.

ARTICLE 7.5 Suite à l'émission du permis de lotissement, le Promoteur fait préparer le plan de cadastre définitif en vue de faire cadastrer les lots de la partie du secteur domiciliaire ou autres qui doivent être développés dans son projet. De plus, il fait effectuer le piquetage des rues et des terrains.

ARTICLE 8

PARTAGE DU COÛT DES TRAVAUX ENTRE LE PROMOTEUR ET LA VILLE

Le Promoteur doit payer le coût réel des travaux y incluant les imprévus et les frais suivants:

ARTICLE 8.1

AQUEDUC

Le coût des travaux pour la pose d'un système d'aqueduc jusqu'à 200 mm de diamètre avec tous les accessoires y compris le branchement de service jusqu'à la ligne cadastrale de rue est aux frais du Promoteur dans la proportion de cent pour cent (100%). L'excédent du coût des travaux pour la fourniture et la pose de conduite d'aqueduc de diamètre supérieur à 200 mm est à la charge de l'ensemble des biens-fonds de la municipalité.

ARTICLE 8.2

EGOUT SANITAIRE

Le coût des travaux pour la pose d'un système d'égout sanitaire de 300 mm de diamètre avec tous les accessoires y compris le branchement de service jusqu'à la ligne cadastrale de rue, est aux frais du Promoteur à raison de cent pour cent (100%). L'excédent du coût des travaux pour la fourniture et la pose d'une conduite d'égout sanitaire de diamètre supérieur à 300 mm est à la charge de l'ensemble des biens-fonds de la municipalité.

ARTICLE 8.3

EGOUT PLUVIAL

Le coût des travaux pour la pose d'un système d'égout pluvial et/ou combiné jusqu'à 450 mm de diamètre y compris tous les accessoires incluant le branchement de service jusqu'à la ligne cadastrale de rue est aux frais du Promoteur à raison de cent pour cent (100%). L'excédent du coût des travaux pour la pose d'une conduite d'égout pluvial et/ou combiné d'un diamètre supérieur à 450 mm est à la charge de l'ensemble des biens-fonds de la municipalité.

ARTICLE 8.3.1

ESSAIS ET SONDAGES

À défrayer pour les conduites le coût des essais d'étanchéité, de conductivité, de désinfection, ainsi que du passage d'une torpille en rapport avec l'aqueduc et les essais d'exfiltration pour les conduites d'égout et tous les sondages de reconnaissance du sol.

ARTICLE 8.4

VOIRIE

Le coût des travaux pour la construction de l'infrastructure de la rue incluant fondations inférieure et supérieure, l'excavation, le remblai, les matériaux d'emprunt, jusqu'à un maximum de 12 mètres de pavage y incluant si nécessaire la partie pavée pour la piste cyclable. L'excédent pour une rue plus large est à la charge de la municipalité.

ARTICLE 8.5

CHAINES ET TROTTOIRS

La construction des chaînes et des trottoirs est à la charge du Promoteur et ce selon ce qui est requis dans les plans et devis.

ARTICLE 8.6

CHEMIN PIETONNIER

Le coût de construction des chemins piétonniers est à la charge du Promoteur. Le terrain nécessaire est fourni par le Promoteur dans le cadre de la cession des terrains à des fins de parc ou terrain de jeux. Les clôtures sont à la charge de la Ville. Les coûts excédentaires pour la construction de mur de soutènement ou escalier sont à la charge de la Ville.

ARTICLE 8.7

PISTES CYCLABLES

Pour les pistes cyclables qui sont situées en dehors du pavage ou en dehors de l'emprise d'une rue, la ville alloue 25,00 \$ du mètre linéaire, le Promoteur payant tout excédent dans la construction de la piste cyclable y compris le terrain nécessaire pour l'emprise de la piste cyclable. Ce terrain est inclus dans le calcul de la superficie de terrain à être cédé pour des fins de parc à moins de disposition au contraire du règlement de lotissement. Les clôtures sont à la charge de la Ville. Le terrain nécessaire pour l'assiette de la piste cyclable s'il est inclus dans la surface pavée de la rue, est cédé gratuitement par le Promoteur à des fins de rue et n'est pas inclus

dans la superficie cédée à des fins de parc à moins de disposition au contraire du règlement de lotissement..

ARTICLE 8.8

ECLAIRAGE DE RUES

La construction du réseau d'éclairage avec distribution électrique aérienne y incluant les poteaux de fer, lampes au sodium est à la charge du Promoteur et ce, selon un plan d'éclairage fait par la Ville et dont l'exécution des travaux est réalisée par l'entrepreneur choisi par la Ville pour l'installation de ces équipements d'éclairage.

Les plans, devis et les frais de construction pour un réseau d'éclairage avec distribution électrique souterraine.

ARTICLE 8.9

ELECTRICITE SOUTERRAINE

Les plans, devis et les frais de construction d'un réseau d'électricité souterrain pour alimenter les constructions.

ARTICLE 8.10

REALISATION DE TRAVAUX HORS-SITE

Tous les travaux hors-site qui sont reliés directement au projet du Promoteur sont à la charge de celui-ci. Si les travaux hors-site bénéficient à d'autres personnes que le Promoteur, à ce moment ils sont répartis équitablement entre le Promoteur, les bénéficiaires et la Ville selon ce qui est prévu à l'article 13.

La Ville peut entreprendre les procédures d'expropriation afin d'acquérir du terrain pour fins publiques lors de travaux hors site. Dans ce cas, tous les coûts reliés à la procédure et à l'expropriation seront à la charge totale du Promoteur, des bénéficiaires et de la Ville, le tout réparti équitablement.

La Ville conserve la discrétion lorsque les travaux bénéficient à un ensemble de bénéficiaires de financer cette quote-part en vertu de l'article 487 L.c.v.

ARTICLE 8.11

ECRAN ACOUSTIQUE - ECRAN TAMPON

Le coût de construction d'un écran acoustique ou d'un écran tampon. Les frais d'entretien sont à la charge du Promoteur ou de l'acquéreur du terrain sur lequel est érigé l'écran acoustique ou l'écran tampon. L'écran acoustique ou l'écran tampon doit être situé sur le terrain qui cause les contraintes d'usages, de bruit ou autres à moins d'entente au contraire ET DANS LE RESPECT DU RÈGLEMENT DE ZONAGE. Si des équipements publics causent des contraintes, la ville dans le cadre de la conclusion de l'entente peut participer dans les coûts de construction de ces ouvrages.

ARTICLE 8.12

HONORAIRES PROFESSIONNELS

Le Promoteur assume le coût des honoraires de tout professionnel requis pour la réalisation des travaux y incluant les frais de notaire, d'avocat, d'arpenteur-géomètre relativement à la cession de la rue, de chemin piétonnier ou de servitude, cadastration, description technique, de toute servitude d'utilité publique, parc, etc.

ARTICLE 8.13

FOSSE - DRAINAGE

Le coût d'exécution de tous travaux de drainage y incluant fossé, canalisation ainsi que le détournement d'un fossé ou d'un ruisseau.

ARTICLE 8.14

EQUIPEMENTS MUNICIPAUX (STATION)

La construction ou l'agrandissement d'une station de pompage

d'égout, d'une station de pompage ou suppression d'aqueduc, d'une usine de filtration, d'une usine de traitement ou d'épuration d'égout ou tout autre équipement municipal requis. Si ces travaux bénéficient à plus d'un Promoteur, les coûts sont répartis entre tous les bénéficiaires et ou seront assumés en tout ou en partie par la Ville en vertu de l'article 487 L.C.V..

ARTICLE 8.15

AUGMENTATION CAPACITE

L'augmentation de capacité d'un équipement municipal dans le but de permettre la construction, l'installation d'une ou plusieurs constructions y incluant l'augmentation de capacité pour l'opération d'un commerce ou d'une industrie.

ARTICLE 8.16

CAPACITE DES CONDUITES

Dans le cas d'un projet qui nécessite le grossissement de conduite d'aqueduc, d'égout sanitaire et d'égout pluvial dans une rue existante pour un projet domiciliaire, commercial ou industriel. La Ville peut assumer une partie ou la totalité des coûts en fonction de la rentabilité du projet et des secteurs desservis.

ARTICLE 8.17

RUES

Le coût de construction d'une rue située devant un parc, un axe routier, un terrain du domaine public et un terrain qui est déjà construit ou inconstructible. Dans ce cas, si c'est possible, la Ville réclame du bénéficiaire de ces terrains ou de l'immeuble et ce en fonction des dispositions du présent règlement sinon le coût est à la charge du promoteur.

ARTICLE 8.18

FRAIS ET IMPREVUS

Tous les frais, imprévus ou extras reliés au projet et qui ne sont pas spécifiquement à la charge de la Ville.

ARTICLE 8.19

Les coûts suivants seront à la charge de la municipalité:

ARTICLE 8.19.1

FRAIS D'INGENIEUR

des travaux.

Le coût de confection des plans et devis y incluant la surveillance

ARTICLE 8.19.2

AUTORISATIONS

La réquisition des autorisations requises des services de protection de l'environnement pour l'exécution des travaux prévus à la présente convention.

ARTICLE 8.19.3

SOUMISSIONS

travaux si nécessaire.

Les demandes de soumissions publiques pour l'exécution des

ARTICLE 8.19.4

SURDIMENSIONNEMENT

Le coût du surdimensionnement au-delà des grosseurs précisées au présent article, ce qui inclut la différence de prix des conduites, de la pose, des accessoires à l'exclusion des coûts supplémentaires d'excavation et de branchement de service.

ARTICLE 8.19.5

PASSAGE A NIVEAU

Le coût des feux de signalisation à un passage à niveau. Les coûts reliés aux infrastructures routières sont cependant répartis entre le Promoteur et les

bénéficiaires.

ARTICLE 8.19.6

FEUX DE CIRCULATION

Le coût des feux de circulation.

ARTICLE 8.19.7

FRAIS DE LABORATOIRE

Les frais de laboratoire pour les analyses des granulométriques, les essais protors, les essais de densité en place, de qualité de béton et de pavage. A cet effet, un laboratoire d'essais est désigné par la Ville afin d'assurer un contrôle des matériaux (sol, emprunt, béton, etc.). Le Promoteur doit fournir au laboratoire d'essais pour approbation, un échantillon de chacun des types de matériaux qu'il emploie. Si l'un ou des matériaux est ou sont refusés, le Promoteur doit soumettre des nouveaux échantillons. Le Promoteur doit assumer les frais de ces nouveaux essais et si nécessaire l'enlèvement des matériaux qui sont jugés non adéquats.

ARTICLE 8.19.8

PARC , TERRAINS DE JEUX, ESPACES NATURELS

La Ville assume le coût d'aménagement d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'espace naturel selon ses plans et ses pratiques en cette matière. La ville peut permettre au Promoteur de faire l'aménagement de ces aires en même temps que son projet. L'entente précise la répartition de la maîtrise d'œuvre relativement à la réalisation des travaux et à l'acquisition des équipements.

ARTICLE 8.20

ESTIMATION DES TRAVAUX

Après la confection des plans et devis et l'estimation du coût du projet, l'ingénieur municipal établit la participation financière de la ville et du Promoteur dans les travaux, l'estimation de ces travaux est jointe à l'entente. La part contributive de la Ville dans les travaux telle que précisée à l'article 8 est basée sur cet estimé qui est accepté par le Promoteur par la signature de l'entente. Lorsque le Promoteur est maître d'œuvre des travaux et qu'il accepte d'être payé comptant, la participation financière de la ville est forfaitaire et est basée sur l'estimé des travaux préparé par l'ingénieur municipal incluant toutes taxes. Tout dépassement dans les coûts y incluant les imprévus est à la charge du Promoteur. La Ville conserve la discrétion de compenser le Promoteur en travaux ou en argent pour une somme équivalente. Lorsque la Ville compense en travaux, la maîtrise d'œuvre des travaux revient à la Ville.

ARTICLE 9

REALISATION

façons:

Les projets de développement doivent être réalisés de deux (2)

- a) la Ville est maître d'oeuvre des travaux et pour pourvoir à leur paiement, elle prépare un règlement d'emprunt décrétant ces travaux et le Promoteur paie sa part des travaux selon ce qui est prévu au présent règlement;
- b) le Promoteur agit comme maître d'oeuvre et assume lui-même la réalisation des travaux selon les plans et devis préparés par l'ingénieur retenu par la Ville. La Ville assume sa participation dans ce projet soit par l'adoption d'un règlement d'emprunt ou en appropriant les sommes nécessaires au fonds général.

REALISATION DES TRAVAUX PAR LA VILLE

ARTICLE 9.1

La Ville réalise les travaux à titre de maître d'oeuvre selon les

plans, devis et cahier des charges.

ARTICLE 9.2

La Ville pour réaliser les travaux approprie les sommes requises et à cette fin adopte un règlement d'emprunt et lorsque celui-ci est approuvé, elle va en appel d'offres selon les modalités prévues dans la Loi sur les Cités et Villes pour le choix de l'entrepreneur.

Selon ce qui est prévu à l'article 4.1 du présent règlement et à l'entente, la part contributive du Promoteur est appropriée pour rembourser et réduire le solde du règlement.

ARTICLE 9.3

Le Promoteur doit déposer lors de la signature de l'entente, pour garantir le respect des obligations prévues à la présente convention, un certificat de garantie bancaire correspondant à dix pour cent (10%) du coût total des travaux estimés, valide pour une période de douze (12) mois.

ARTICLE 9.3.1

Lors de l'acceptation d'une soumission par la municipalité, la participation financière du Promoteur est établie et celui-ci doit verser en argent, dans les douze (12) jours qui suivent, cinquante pour cent (50%) du montant de sa participation, participation comprenant: le montant de la soumission, 10% de la soumission pour les imprévus, les frais autres se rattachant aux travaux et remettre une lettre de garantie bancaire représentant l'autre cinquante pour cent (50%) de sa participation et ce, avant que la municipalité signe le contrat avec l'entrepreneur soumissionnaire retenu. Cette somme d'argent et la lettre de garantie bancaire doivent répondre aux critères du présent règlement et être remises au trésorier de la municipalité. Lorsque cinquante pour cent (50%) des travaux sont complétés selon l'avis de l'ingénieur de la municipalité, le Promoteur doit remettre sur demande du trésorier une somme d'argent représentant trente pour cent (30%) de sa participation dans le projet. Lors de ce versement, le Promoteur doit remettre une lettre de garantie bancaire couvrant la dernière tranche des travaux, soit vingt pour cent (20%). Après la pose de la première couche de pavage, le Promoteur doit remettre sur demande du trésorier en argent la dernière tranche de vingt pour cent (20%) de sa participation dans le coût des travaux.

S'il devait y avoir des travaux à être réalisés dans une année subséquente, tels que la pose d'une deuxième couche de pavage, l'aménagement d'un chemin piétonnier, etc., le montant estimé de ces travaux doit être déduit du montant à être versé dans la dernière tranche de vingt pour cent (20%). Cependant, une lettre de garantie bancaire doit être remise et couvrir le coût de ces travaux à être réalisés dans une année subséquente. La durée de la lettre de garantie bancaire doit être telle qu'elle couvre toute la période d'exécution des travaux. De plus, si un projet devait se réaliser en plusieurs étapes sur une période de plus d'une année, les dispositions prévues au présent article peuvent s'appliquer pour chacune des étapes. Si à la fin des travaux, il y a une différence entre le montant versé par le Promoteur et le coût réel de réalisation des travaux, celui-ci doit s'engager à la combler sur facturation du service de la Trésorerie.

En cas de retard, le Promoteur assume également les intérêts aux mêmes taux que ceux chargés pour les taxes municipales. Lors de la remise du montant d'argent prévu aux alinéas précédents, le Promoteur doit fournir et maintenir en vigueur une garantie d'une banque, compagnie d'assurance, société de fiducie ou toute autre garantie jugée satisfaisante par la Ville, par laquelle cette institution s'engage à payer en entier la compensation ou la participation à défaut par le Promoteur de ce faire à l'intérieur du délai prévu aux alinéas précédents. Il doit être indiqué sur le document de garantie que l'institution s'engage à payer sur demande de la Ville sans aucune possibilité de lui opposer des motifs de non-paiement, cette lettre devant être inconditionnelle et irrévocable.

ARTICLE 9.4

La part contributive de la ville dans les travaux est compensée par des travaux dont la ville est maître d'œuvre.

REALISATION DES TRAVAUX PAR LE PROMOTEUR

ARTICLE 9.5

Lorsque le Promoteur est maître d'œuvre des travaux, il s'engage à exécuter à ses frais tous les travaux spécifiés dans les plans, devis et cahier des charges concernant ce projet, le tout tel que prévu à l'entente signée entre les parties. Le Promoteur s'engage à exécuter lesdits travaux sous la surveillance de la Ville ou de l'ingénieur retenu et ce conformément aux plans, devis et cahier des charges approuvés par l'ingénieur municipal. Pour que le Promoteur puisse être maître d'œuvre il faut que la part contributive du Promoteur dans les travaux soit financée entièrement par lui, sinon la ville est maître d'œuvre. Lorsque la Ville dans le cadre de l'entente confie la totalité des travaux ainsi que ceux qui sont liés à sa quote-part, la Ville selon ce qui est prévu à l'entente compense le Promoteur en travaux dont elle est maître d'œuvre ou rembourse le Promoteur en argent en fonction dans les deux cas du montant forfaitaire incluant toute taxe prévu à l'entente et accepté par le Promoteur. Tout coût supplémentaire est à la charge du Promoteur. Cette somme est payable trente (30) jours après la fin des travaux après acceptation de ceux-ci par l'ingénieur municipal et après que le Promoteur ait fait la preuve à la Ville que toute la main-d'œuvre et les fournisseurs ont été payés et qu'il n'y ait eu signification d'aucun avis au sens de l'article 2727 C.c.Q. ou de dénonciation au sens de l'article 2728 C.c.Q. Aucune hypothèque conventionnelle ou légale ne doit être publiée relativement au lot devant faire l'objet de la cession. Tous frais pour faire radier une inscription au bureau de la publicité des droits sont à la charge du promoteur.

ARTICLE 9.6

Le Promoteur s'engage à faire accepter par la Ville avant le début des travaux un calendrier relatif à l'exécution des travaux.

ARTICLE 9.7

Le Promoteur s'engage à déposer entre les mains de la Ville, avant le début des travaux, pour garantir l'exécution des travaux et le respect des obligations prévues à la présente convention, un certificat de garantie bancaire inconditionnelle et irrévocable correspondant à dix pour cent (10%) du coût total des travaux estimés, valide pour une période de douze (12) mois.

ARTICLE 9.8

Le Promoteur s'engage à déposer entre les mains de la Ville, avant le début des travaux, les cautionnements suivants: un cautionnement d'exécution, un cautionnement des obligations de l'entrepreneur pour gages, matériaux et services au nom de la Ville de Lévis. La valeur de chacun des cautionnements est égale à cinquante pour cent (50%) de la valeur du contrat.

ARTICLE 9.9

Le Promoteur s'engage à déclarer dans l'entente à intervenir entre les parties que les travaux prévus seront effectués par lui-même ou pour son compte par un entrepreneur, le tout d'après un contrat d'entreprise à être signé entre le Promoteur et son entrepreneur, contrat devant inclure comme document contractuel en faisant partie intégrante, les plans et devis complets fournis par la Ville incluant le cahier des charges et les addenda préparés par la Ville.

ARTICLE 9.10

Le Promoteur s'engage à soumettre à la Ville, pour acceptation provisoire, les travaux exécutés et complétés à la satisfaction de la Ville.

ARTICLE 9.11

Le Promoteur s'engage à entretenir et à garantir pour un période de vingt-quatre (24) mois suivant l'acceptation définitive, les services d'aqueduc, d'égout et de voirie. Cette garantie pourra s'effectuer par la remise d'un cautionnement d'entretien ou par la remise d'une lettre de garantie bancaire inconditionnelle et irrévocable correspondant à dix pour cent (10%) du coût des travaux.

ARTICLE 9.12

Le Promoteur et l'entrepreneur s'engagent à tenir la Ville indemne de toute réclamation de quelque manière que ce soit qui peut découler de l'exécution des travaux et s'engagent à prendre fait et cause pour elle dans le cadre de toute poursuite.

ARTICLE 9.13

Le Promoteur s'engage à fournir à la Ville la preuve du paiement de la main-d'œuvre et des matériaux.

ARTICLE 9.14

La Ville s'engage à remettre au Promoteur la lettre de garantie

bancaire déposée en vertu du paragraphe 9.6 lorsque les formalités et obligations suivantes auront été rencontrées 1) après l'acceptation provisoire des travaux mais avant la réalisation de la deuxième couche de pavage; 2) après la cession des terrains par le Promoteur comme prévu au paragraphe 10.4. Cependant, la Ville doit garder en sa possession un certificat de garantie bancaire suffisant pour couvrir le coût de la deuxième couche de pavage en entier. Lorsque tous les travaux sont terminés, le certificat de garantie bancaire est remis au Promoteur tout en conservant un montant représentant dix pour cent (10%) du coût total des travaux pour l'entretien de la rue à moins que le Promoteur ne remette un cautionnement d'entretien, tel que prévu à l'article 9.11.

ARTICLE 9.15

Le Promoteur s'engage à informer la Ville du nom de l'entrepreneur retenu pour faire les travaux. Le Promoteur s'engage à signer avec cet entrepreneur un contrat d'entreprise, contrat devant inclure comme document contractuel en faisant partie intégrante les plans et devis complets fournis incluant le cahier des charges et les addenda préparés par le bureau d'ingénieur. Le Promoteur s'engage, lors de la signature du contrat de cession avec la Ville ou dans l'entente, s'il devenait incapable de poursuivre son projet, à céder et à transporter tous ses droits et titres à la Ville relativement à la ou les rue(s) à être construite(s) et également tous ses droits, titres, actions, réclamations, cautionnements ou autres, lui résultant dudit contrat d'entreprise contre l'entrepreneur retenu ou contre des tiers, notamment tout droit de réclamation et de garantie pour défaut et défectuosité dans les travaux et les matériaux, vices de construction et malfaçons et semblables obligations de garanties présentes contre l'entrepreneur en vertu des devis susdits. Le Promoteur doit transmettre le contrat à la Ville avec les garanties nécessaires de l'entrepreneur et les travaux ne pourront débiter tant et aussi longtemps que les garanties ne sont pas remises.

ARTICLE 10

OBLIGATIONS GENERALES DU PROMOTEUR

ARTICLE 10.1

Tout projet à être réalisé doit faire l'objet d'une entente entre la Ville et le Promoteur établissant les obligations du Promoteur et de la Ville.

ARTICLE 10.2

Dans le cas où le Promoteur est maître d'oeuvre celui-ci peut faire l'aménagement d'entrée charretière vis-à-vis des terrains à bâtir, cependant le Promoteur ou le futur acquéreur doit reprendre à ses frais les travaux de réfection de bordure et de coupe de toute entrée non conforme à la réglementation en vigueur ou non localisée adéquatement. Si c'est la Ville qui est maître d'oeuvre, à ce moment le Promoteur doit déposer aux Services techniques de la Ville et ce avant le début des travaux de construction de chaînes de rue et/ou de trottoirs, un plan d'implantation dûment signé par lui-même indiquant tous les endroits prévus pour les entrées charretières. A défaut par le Promoteur de déposer ledit plan dans le délai prévu au présent alinéa, la Ville procède à la construction des chaînes de rue et des trottoirs sans entrée charretière. Toute entrée qui est non localisée adéquatement est refaite aux frais du Promoteur ou du propriétaire du terrain.

Lorsque les entrées ne sont pas faites lors de l'exécution des travaux, il incombe au Promoteur ou au propriétaire riverain de défrayer le coût de construction de ces entrées charretières.

Le Promoteur doit aviser par écrit les propriétaires subséquents des terrains visés par la présente entente qu'ils devront assumer les frais afférents aux modifications requises aux chaînes de rue et aux trottoirs, notamment en insérant dans le contrat de vente une clause à cette fin. Tout dommage aux chaînes de rue durant la construction de la rue doit être réparé aux frais du Promoteur ou du propriétaire. Les propriétaires de terrain seront également responsables de tout dommage causés aux bordures, aux trottoirs, pavage, piste cyclable soient par eux-mêmes ou par leur entrepreneur lors de la construction de leur bâtiment ou l'aménagement paysager de leur terrain. Le promoteur, lors de la vente de terrain, devra en aviser les futurs acquéreurs.

Toute personne demandant un élargissement, le déplacement ou la réparation d'une entrée basse ou une modification d'une chaîne de rue ou d'un trottoir ultérieurement à la réalisation des travaux de voirie doit assumer 100% du coût réel des travaux

conformément au Règlement de tarification de la ville de Lévis.

ARTICLE 10.3 Le Promoteur doit détenir une assurance responsabilité générale de deux millions (2 000 000,00\$) de dollars pour tous les terrains faisant l'objet des présentes.

ARTICLE 10.4 a) Lorsque la Ville est maître d'oeuvre, le Promoteur s'engage à céder gratuitement à la Ville, la ou les rues décrites à l'entente dans les trente (30) jours de la signature de ladite entente et ce, par contrat notarié, ainsi que les chemins de pieds, les pistes cyclables et les terrains devant servir à des fins de parcs ou terrains de jeux. Un projet d'acte de cession devra être soumis à la Ville dans les quinze (15) jours de la signature de l'entente.

A partir de la date de prise de possession prévue à l'acte, la rue devient publique.

b) Lorsque le Promoteur est maître d'oeuvre, il doit céder gratuitement, par acte notarié à la Ville, la ou les rues visées par le projet.

La Ville accepte la rue dès que les travaux d'infrastructure et autres sont terminés ou sensiblement terminés et que l'ingénieur municipal a donné son approbation pour acceptation. A partir de la date présumée de cession, la ou les rues cédées seront considérées comme rues publiques mais le Promoteur ne sera pas dégagé de son engagement et de sa responsabilité quant à la bonne exécution et à la réalisation des travaux.

ARTICLE 10.4.1. Cependant, tant et aussi longtemps que ces travaux n'auront pas été effectués à la satisfaction de l'ingénieur municipal, la Ville refuse d'émettre des permis de construire sur les lots faisant partie du projet.

ARTICLE 10.4.2 Les cessions de terrains doivent être pures et simples et sans aucune condition. Le Promoteur ne peut grever un terrain à être cédé à la municipalité d'une servitude, d'un hypothèque ou de quelque droit réel que ce soit sans l'autorisation expresse de la Ville par résolution et ce pour des fins d'utilités publiques seulement.

L'acte de cession devra être conforme aux exigences de la Ville en ce domaine et le Promoteur s'engage à y faire inclure toute clause requise par la Ville.

ARTICLE 10.4.3 Le Promoteur s'engage également à acquérir les immeubles ou les servitudes requises pour la réalisation des travaux s'ils ne sont pas sur son terrain et il doit s'engager à les céder gratuitement à la municipalité en même temps que les rues.

ARTICLE 10.5 Le Promoteur s'engage à inclure dans ses promesses de vente ou contrats notariés de vente de lots décrits à l'entente, que les futurs acquéreurs auront à concéder gratuitement des servitudes de passage requises par la Ville (aqueduc, égout pluvial ou sanitaire) et par les réseaux d'utilités publiques (Hydro-Québec, Bell Canada, câble ou toute autre obligation semblable) et qu'à défaut, le Promoteur peut, en leur lieu et place, consentir lesdites servitudes. A défaut de respecter cette clause, le Promoteur est responsable de tous les frais légaux y incluant l'expropriation pour l'obtention desdites servitudes d'utilités publiques.

ARTICLE 10.6 Le Promoteur d'un projet doit respecter l'échéancier des travaux tel que précisé à l'entente. A défaut par le Promoteur de respecter la date d'échéance, celui-ci est passible d'une pénalité représentant 1/10 de 1% de l'estimation des travaux et ce pour chaque jour de retard, le tout sans préjudice à tout autre recours que la Ville peut intenter.

La présente pénalité ne s'applique pas si le retard découle de force majeure, grève ou d'acte hors du contrôle du Promoteur.

ARTICLE 10.7 Le Promoteur ne peut conserver la propriété de bande de terrain résiduel entre la rue et des terrains dont il ne serait pas propriétaire et ce dans le but de se faire payer une partie des travaux qu'il exécute par les propriétaires riverains. Les sommes auxquelles peut avoir

droit le Promoteur lui sont versées selon les modalités prévues au présent règlement pour la contribution des bénéficiaires.

ARTICLE 10.8

Le Promoteur doit payer dans un délai maximum de trente (30) jours de sa réception, tout compte transmis par la Trésorerie relativement à des frais qui sont à sa charge en vertu de l'entente. A défaut, la Ville peut encaisser la lettre de garantie bancaire pour pourvoir aux sommes dues. Tout compte impayé porte intérêt au taux fixé par résolution du Conseil pour les créances impayées de la municipalité.

ARTICLE 10.9

Conformément à l'article 7.4 pour une rue transversale à être prolongée ultérieurement, les travaux d'infrastructure de rue y incluant la voirie, le pavage et les bordures de béton ou trottoirs devront être faits au même moment jusqu'à la ligne arrière des lots ayant frontage sur la rue à être construite.

ARTICLE 11

SIGNATURE D'UNE ENTENTE

L'entente prévoit les éléments suivants:

- 1) la désignation des parties,
- 2) la description des lots visés par les travaux de construction de rues, chemins piétonniers, pistes cyclables ou autres,
- 3) la description des travaux et la désignation de la partie responsable de tout ou partie de la réalisation, la description des travaux avec référence aux plans, devis et cahier des charges et la responsabilité de la surveillance des travaux,
- 4) la date à laquelle les travaux doivent être complétés, le cas échéant par le titulaire du permis ou du certificat, y incluant l'échéancier des travaux,
- 5) la détermination des coûts relatifs aux travaux à la charge du titulaire du permis ou du certificat,
- 6) la pénalité recouvrable du titulaire du permis ou du titulaire du certificat en cas de retard à exécuter les travaux qui lui incombent,
- 7) les modalités de paiement, le cas échéant, par le titulaire du permis ou du certificat, des coûts relatifs aux travaux et l'intérêt payable sur un versement exigible,
- 8) les modalités de remise, le cas échéant, par la Municipalité au titulaire du permis ou du certificat, de la quote-part des coûts relatifs aux travaux payables par le bénéficiaire des travaux; les modalités de remise de la quote-part doivent prévoir une date limite à laquelle la municipalité doit rembourser, le cas échéant, au titulaire du permis ou du certificat une quote-part non payée,
- 9) les garanties financières exigées du titulaire du permis ou du certificat,
- 10) les obligations générales du Promoteur,
- 11) les responsabilités du Promoteur en regard des entrées charretières,
- 12) les cessions de rues, parcs, chemins piétonniers et échanges de terrains,
- 13) les engagements du Promoteur,
- 14) les servitudes d'utilités publiques,

- 15) référence aux règlements sur les Promoteurs,
- 16) que la convention est conditionnelle à l'adoption d'un règlement d'emprunt et à son approbation,
- 17) dans le cas où le Promoteur est maître d'oeuvre, indiquer l'entrepreneur qui sera retenu pour exécuter ces travaux et les obligations que le Promoteur devra inclure dans le contrat avec ledit entrepreneur.

ARTICLE 11.1

Dans la préparation de l'entente à intervenir avec les Promoteurs, le responsable de la rédaction de ceux-ci peut stipuler sans changer l'objet du présent règlement, toute clause qui peut améliorer l'administration du présent règlement.

Faute par le Promoteur d'accepter la forme d'engagement exigé par la Ville selon les circonstances particulières à chaque cas, la Ville est libre de ne pas exécuter les travaux ou de ne pas autoriser le projet et aucun recours de quelque nature que ce soit ne peut être exercé contre la Ville pour un tel refus.

ARTICLE 12

NOUVELLE PHASE A UN PROJET

Depuis le premier janvier 1993, le Promoteur qui désire réaliser une nouvelle phase à un projet dans la ville de Lévis doit démontrer que dans le cadre de phases antérieures, des permis de construction ont été émis pour cinquante pour cent (50%) des terrains qui ont été viabilisés en tenant compte du caractère unifamilial, bifamilial, trifamilial, multifamilial des habitations, que celles-ci soient isolées, jumelées ou en rangée, de même que le caractère commercial ou industriel des bâtiments construits sur ces terrains.

ARTICLE 13

CONTRIBUTION DES BENEFICIAIRES

ARTICLE 13.1

Lorsque des travaux prévus à une entente bénéficient à une personne qui est propriétaire d'un immeuble en front des travaux projetés, mais que cet immeuble n'est pas visé par le permis de lotissement, le permis de construction ou le certificat d'autorisation ou d'occupation et que cette personne ou son immeuble sont identifiés à l'annexe de l'entente comme étant bénéficiaires des travaux, la quote-part de ce bénéficiaire est établie en fonction des coûts réels pour le Promoteur de ces travaux et ce au prorata du frontage de l'immeuble dont le bénéficiaire est propriétaire. Les coûts sont répartis selon la formule suivante:

$$\frac{\text{coût réel du Promoteur dans ces travaux} \times \text{par le frontage total du bénéficiaire}}{\text{frontage total des terrains bénéficiant de ces travaux}}$$

frontage total des terrains bénéficiant de ces travaux

Dans le cas de lot irrégulier ou de terrain de coin, ou de terrain de grande superficie, la quote-part des bénéficiaires est répartie équitablement en tenant compte du bénéfice reçu et ce en fonction des normes de lotissement et de zonage.

ARTICLE 13.2

Lorsque des travaux prévus à une entente bénéficient à une personne qui est propriétaire d'un immeuble non en front des travaux projetés et que cet immeuble n'est pas visé par le permis de lotissement, le permis de construction ou le certificat d'autorisation ou d'occupation et que cette personne ou son immeuble sont identifiés à l'annexe de l'entente comme étant bénéficiaires des travaux, à ce moment la quote-part du bénéficiaire est établie en fonction du coût de construction des travaux pour le Promoteur divisé par le nombre total de mètres carrés de

terrain bénéficiant des travaux y incluant les terrains qui sont détenus par le Promoteur multiplié par le nombre de mètres carrés détenus par le bénéficiaire des terrains ou des immeubles avoisinants. Ce calcul s'effectue selon la formule suivante:

coût de construction des travaux X par le nombre de mètres carrés bénéficiant des travaux du bénéficiaire

total de mètres carrés de terrain bénéficiant des travaux

ARTICLE 13.3 Lorsque des travaux bénéficient à des immeubles dont le Promoteur n'est pas propriétaire, la Ville lorsque les coûts estimés pour chacun des bénéficiaires sont connus, fait parvenir à chacun d'eux un avis leur expliquant les coûts qu'ils devront payer relativement aux travaux à être exécutés par le Promoteur. Cet avis précise que le bénéficiaire peut payer les travaux à la fin de ceux-ci ou lorsqu'il requerra un permis de lotissement, un permis de construction ou un certificat d'occupation ou d'autorisation en rapport avec l'immeuble qui bénéficie des travaux et ce avec les intérêts payables pour financer la quote-part des bénéficiaires par règlements d'emprunt pour la durée du financement. Après cette période, ces sommes porteront intérêts au taux annuel moyen des placements de la Ville.

ARTICLE 13.4 La Ville paie la quote-part du bénéficiaire lorsque les travaux sont complètement réalisés, quote-part qui est réduite de la quote-part du Promoteur.

ARTICLE 13.5 Un lot cadastré construit peut être assimilé à un immeuble bénéficiaire des travaux si en vertu du règlement de lotissement, une partie de ce lot a la superficie nécessaire pour permettre la construction d'un bâtiment ou, si sans ces travaux il aurait été impossible d'obtenir un permis de lotissement, un permis de construction ou un certificat d'autorisation ou d'occupation. Dans ce cas le lot est inclus à l'annexe à l'entente avec le Promoteur. La quote-part est payable lorsque le bénéficiaire requiert un permis ou un certificat pour la partie visée.

ARTICLE 13.6 La quote-part du bénéficiaire telle qu'établie au présent article demeure en tout temps et est exigible sans tenir compte du temps écoulé entre la réalisation des travaux et la demande de permis ou de certificat. Aucun permis de lotissement, permis de construction ou certificat d'occupation ou d'autorisation en rapport avec le ou les immeubles décrits à l'annexe de l'entente ne peut être émis sans que la quote-part du ou des bénéficiaires ne soit payée en entier avec les intérêts payables pour financer la quote-part des bénéficiaires.

Le Trésorier tient à jour un registre des quotes-parts qui sont dues par les bénéficiaires des travaux tel que prévu à l'annexe de chacune des ententes et en avise le responsable de l'émission des permis.

ARTICLE 13.7 L'annexe de l'entente peut être modifiée en tout temps par résolution pour la tenir à jour, pour indiquer tout changement à l'unité d'évaluation, pour y ajouter tout immeuble ou lot qui devient bénéficiaire et pour modifier en conséquence la quote-part.

ARTICLE 13.8 Nonobstant ce qui est prévu au présent article, le Conseil conserve la discrétion d'imposer une taxe spéciale aux bénéficiaires des travaux conformément à l'article 487 de la Loi sur les cités et villes.

ARTICLE 14

ACCEPTATION FINALE DES TRAVAUX

Une fois les travaux terminés, l'ingénieur de la Ville prépare une lettre d'acceptation finale des travaux.

ARTICLE 15

APPROBATION DU REGLEMENT D'EMPRUNT ET CONTRAT A ETRE OCTROYE A L'ENTREPRENEUR

Le Conseil peut octroyer par résolution le contrat pour la réalisation des travaux conditionnellement à la remise des cautionnements d'entretien ou autres garanties prévues au présent règlement ou aux plans et devis ou conditionnellement à l'approbation du règlement d'emprunt pour effectuer les travaux.

ARTICLE 16

RÈGLEMENT D'EMPRUNT ET POUVOIR DISCRÉTIONNAIRE DU CONSEIL.

La Ville n'est pas liée par son engagement à faire des travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux qui lui sont demandés, si le règlement d'emprunt décrétant ces travaux ne reçoit pas toutes les approbations requises par la Loi. De plus la Ville conserve le pouvoir discrétionnaire d'autoriser la signature d'une entente ou de décréter ou non des travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux même lorsqu'une personne offre de remplir en entier toutes les obligations imposées par le présent règlement. De plus, lorsqu'en vertu du présent règlement des travaux ou des coûts ne sont pas spécifiquement à la charge de la Ville et qu'il est indiqué que le Conseil peut participer dans les coûts de certains travaux, le Conseil dans le cadre de la négociation de l'entente conserve la discrétion de participer ou non dans ces travaux et ce selon le montant qu'il juge opportun en tenant compte du bénéfice reçu, de l'intérêt public et des circonstances de chacun des cas.

ARTICLE 17

TAXES D'AMÉLIORATION LOCALE

Cette compensation ou participation du Promoteur au coût de construction des services d'aqueduc, d'égout et de voirie tient lieu de taxes d'amélioration locale pour ces travaux.

ARTICLE 18

FINANCEMENT

Nonobstant ce qui est prévu au présent règlement, dans le cas de projet à caractère commercial ou industriel, la participation du Promoteur et de la Ville peuvent être réparties selon les dispositions de l'article 487 L.C.V. si les constructions à être effectuées financent largement la participation financière de la Ville.

GARANTIES

18.1 Dans le cas où la Ville effectue des travaux en vue de la réalisation de nouvelles constructions, la Ville requiert au lieu ou en plus des garanties prévues au présent règlement, les sommes nécessaires pour garantir la réalisation des nouvelles constructions en fonction des sommes d'argent qu'elle investit dans ces travaux municipaux.

Pour préciser les obligations du Promoteur quant à ce qui a trait aux garanties qui devront être fournies, une entente respectant les dispositions prévues au présent article devra être signée entre les parties. Cette entente doit préciser notamment:

- a) La valeur imposable que le ou les bâtiments doivent avoir;
- b) La date prévue pour la fin des travaux;
- c) Si le projet est réalisé sur plus d'une année;
- d) Une des annexes de cette entente doit avoir comme copie le ou les règlements décrétant ces travaux et précisant la répartition de la taxe selon l'article 487 L.c.v.;
- e) Que le Promoteur n'est pas libéré de ses obligations lors de la vente d'une partie ou de la totalité des terrains où une ou des constructions doivent être réalisées;

f) Les lots sur lesquels doivent être érigés un ou plusieurs bâtiments.

18.2 Le montant de la garantie est établi en fonction des sommes qui sont investies par la Ville pour la réalisation de ces travaux. Le Promoteur doit s'engager à fournir une garantie à la Ville et à défaut par lui de respecter ses obligations, à payer à la Ville une pénalité à titre de dommages et intérêts liquidés, représentant 10% des sommes investies par la Ville et qui sont financées par l'ensemble des biens-fonds imposables de la municipalité. Si la municipalité acquiert un terrain, la pénalité est égale au plus élevé des deux soit: le coût d'acquisition du ou des terrains représentant l'emprise de la rue à être construite ou 10% du coût des travaux investi par la Ville et financé à même l'ensemble des biens-fonds imposables de la municipalité.

Le montant de la pénalité à laquelle s'oblige le Promoteur est assuré par la remise d'une garantie conforme aux dispositions de l'article suivant, laquelle garantie doit être remise au greffier de la Ville lors de la signature de l'entente."

18.3 Cette garantie est fournie à la Ville sous forme de lettre de garantie bancaire, obligation d'épargne du Canada ou du Québec, à la condition qu'elle soit au porteur et encaissable en tout temps.

S'il s'agit d'une garantie bancaire, il doit être indiqué sur le document que l'institution s'engage à payer sur demande de la Ville, sans aucune possibilité de lui opposer des motifs de non paiement.

Cette garantie doit être émise pour une durée d'un (1) an et doit être renouvelée par le Promoteur tant et aussi longtemps qu'il n'aura pas rencontré ses obligations au sens du présent article. Un (1) mois avant l'échéance de la garantie, la Ville demande au Promoteur de renouveler cette garantie. A défaut de s'exécuter quinze (15) jours avant l'échéance, la Ville encaisse la garantie sans aucune responsabilité et sans devoir payer au Promoteur aucun intérêt sur les sommes ainsi encaissées.

18.4 A la date prévue à l'entente pour la fin des travaux, si le ou les bâtiments ne sont pas entièrement terminés ou s'ils sont d'une valeur inférieure au montant précisé dans l'entente, le Promoteur est considéré en défaut au sens du présent règlement. Cette valeur est estimée par l'évaluateur municipal de la Ville et sa décision aux fins de la présente pénalité est exécutoire nonobstant appel ou révision par le tribunal compétent.

De plus, si aucune construction n'était érigée aux fins prévues à l'entente, la garantie est retenue en entier et ce, à titre de dommages et intérêts liquidés. S'il y avait une construction, le montant de la pénalité est calculé en fonction de l'article 18.5."

18.5 Le montant de la pénalité qui est retenu par la Ville est calculé en soustrayant de la valeur que le ou les bâtiments auraient dû avoir à la date de la fin des travaux prévue à l'entente, la valeur du ou des bâtiments établie par le service d'évaluation de la Ville à la date de la fin des travaux prévue à l'entente, multiplié par le taux de la taxe foncière en vigueur à ce moment.

Le montant de la pénalité ainsi calculé est retenu par la Ville à titre de dommages et intérêts liquidés. Si le Promoteur satisfait aux dispositions de l'entente après la date prévue à celle-ci, la pénalité est calculée au prorata des mois écoulés à cette date. Le solde de la garantie est retenu par la Ville jusqu'au moment où la valeur du ou des bâtiments a atteint le montant prévu à l'entente et à chaque année à la même date, le calcul prévu au présent article est effectué et le résultat de ce calcul devient le montant de la pénalité applicable pour ladite année et il est retenu à titre de dommages et intérêts liquidés.

Lorsque le Promoteur a satisfait aux conditions de l'entente au niveau de la valeur imposable du bâtiment à être construit, la Ville remet au Promoteur les sommes d'argent restantes après déduction des pénalités qui auront été retenues et ce, sans

intérêt.

ARTICLE 19

INFRACTION

Toute contravention à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement constitue une infraction et rend le contrevenant passible d'une amende minimum de trois cents dollars (300 \$) et les frais et un maximum de mille dollars (1 000 \$) et les frais.

Dans le cas d'une personne morale l'amende minimum est de cinq cents (500,00\$) et les frais et l'amende maximum est de deux mille dollars (2 000 \$) et les frais.

Si l'infraction est continue, cette continuité constitue jour par jour une infraction séparée.

A défaut du paiement de l'amende et des frais, le contrevenant est passible des sanctions prévues au Code de procédure pénale. Le recours pénal n'affecte en rien le droit de la Ville d'utiliser tout autre recours dont ses recours de nature civile.

ARTICLE 20

SIGNATURE

Le Maire ou en son absence le Maire suppléant et le Greffier ou le Directeur du Contentieux sont autorisés par le présent règlement à signer toute entente ou convention à intervenir avec le Promoteur en conformité du présent règlement.

ARTICLE 21

DÉBUT DES TRAVAUX

Le défaut par le Promoteur de débiter les travaux dans un délai de quatre-vingt-dix (90) jours de la signature de l'entente entraînera la nullité de l'entente sans aucune responsabilité pour la Ville de rembourser quelque somme que ce soit à moins que le Promoteur n'ait demandé à la Ville, avant l'expiration, l'extension du délai pour commencer les travaux.

ARTICLE 22

PORTÉE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'applique pour la conclusion d'ententes, pour la réalisation de travaux municipaux conformément à la réglementation d'urbanisme. En cas de contradiction les règlements spécifiques en cette matière ont préséance sur le présent règlement.

ARTICLE 23

REMPLACEMENT

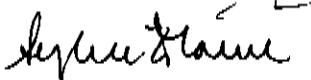
Le présent règlement remplace le règlement numéro 558 de la Ville de Lévis. Toutes ententes signées en vertu du présent règlement demeurent valides jusqu'à l'entrée en vigueur d'un nouveau règlement le remplaçant. Cependant la ville respectera les dispositions de toutes ententes signées sous l'égide du règlement 558 si le permis de lotir est émis et les travaux sont débutés avant l'entrée en vigueur du présent règlement. À défaut tout projet doit se poursuivre en fonction du nouveau règlement en vigueur. Le Conseil conserve le pouvoir discrétionnaire d'amender en tout temps sa réglementation sans encourir sa responsabilité et ce à quelque étape que ce soit d'un projet.

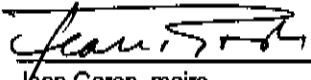
ARTICLE 24

ENTREE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

Adopté à la séance du 17 avril 2000


Sylvie Dionne, greffière


Jean Garon, maire

ANNEXE 1

AVANT-PROJET DE PLAN DE LOTISSEMENT

Quiconque désire réaliser un projet de lotissement sur un terrain où des rues sont prévues doit soumettre au service du Développement du territoire de Lévis, un avant-projet de plan de lotissement tracé à l'échelle 1:1000 de manière à rendre facile l'analyse et la compréhension dudit plan. Le plan de cet avant-projet doit être signé par un arpenteur-géomètre et comporter ou être accompagné des renseignements suivants:

- le nom et l'adresse du requérant;
- le nom et l'adresse du propriétaire du terrain s'il diffère du requérant;
- les dimensions et la superficie du terrain couvert par l'avant-projet;
- les lots et les rues adjacents au terrain visé;
- la localisation des bâtiments et/ou équipements et infrastructures existantes;
- la topographie exprimée par des cotes d'altitude au centre des intersections des rues projetées et à des intervalles d'au plus cinquante (50) mètres;
- les caractéristiques naturelles du site ou de son environnement immédiat (ex: boisé, golf, carrière, zone de marécages, plans ou cours d'eau, etc.);
- la nature des usages projetés (nombre et type de bâtiments, nombre d'unités de logement, densité d'occupation du sol);
- l'identification des zones d'excavation et/ou de remblaiement de terrain projetées de même que l'importance de ces travaux (élévation proposée);
- le tracé et l'emprise de toute les rues ou voies de circulation existantes ou projetées ayant une limite commune avec un ou plusieurs de ces lots, les traversant ou y aboutissant; inscrire le caractère privé ou public de ces voies de circulation;
- la localisation des sentiers de piétons existants, requis ou projetés;
- la localisation, les dimensions et l'identification des servitudes et droits de passage existants ou projetés;
- la localisation des espaces verts requis ou projetés;
- la nature et l'identification de travaux projetés sur l'ensemble du terrain visé (ex: récupération du sol arable, abattage d'arbres, etc.);
- toute autre information jugée pertinente, utile ou nécessaire à la bonne compréhension et à l'analyse de l'avant-projet de plan de lotissement que peut requérir le directeur du service du Développement du territoire et notamment la topographie exprimée par des cotes d'altitude (courbes de niveau) d'au plus d'un mètre cinquante (1,5 m) d'intervalle.

La Ville peut requérir du Promoteur une étude de rentabilité du projet.

ANNEXE 2

RELEVÉ TOPOGRAPHIQUE

Des sections transversales prises à tous les quinze (15) mètres dans l'assiette de rue seront fournies. Ces cotes devront être données au centre de l'emprise, aux lignes d'emprise et à quinze (15) mètres sur les terrains de part et d'autre des emprises. Ces relevés devront être signés par un ingénieur civil ou un arpenteur-géomètre.

ANNEXE 3

DÉVELOPPEMENT DOMICILIAIRE

RÉSEAU D'AQUEDUC, D'ÉGOUT ET DE VOIRIE

1. Coût pour la préparation des plans et devis pour la construction d'un réseau d'aqueduc, d'égout et de voirie par le service de la ville dans un développement domiciliaire et leur approbation au ministère de l'Environnement :

42,00 \$ / mètre linéaire de rue, taxes incluses

2. Coût pour la surveillance des travaux d'aqueduc, d'égout et de voirie par le service technique de la ville dans un développement domiciliaire :

34,00 \$ / mètre linéaire de rue, taxes incluses

3. Coût pour la surveillance des travaux d'aqueduc, d'égout par le service technique de la ville dans un développement domiciliaire :

21,00 \$ / mètre linéaire de rue, taxes incluses

4. Taux horaire pour modification des plans, taxes incluses

Ingénieur	80,00 \$
Technicien	50,00 \$
Secrétaire	30,00 \$

Fourniture de matériel : **Prix coûtant plus 10%**