

GUIDE À L'INTENTION DU PROMOTEUR IMMOBILIER



Ville de Lévis

Réalisé par :

Bureau de projets
Direction de l'urbanisme
Direction des communications

Design graphique : Élan création graphique

Juin 2018

Crédits photos :

Page couverture : Claude Côté, Mouvement Desjardins / Jonathan Robert / iStockphoto.com

Page 3 : Ville de Lévis

Page 4 : iStockphoto.com / Constance Lamoureux

Page 5 : Claude Côté, Mouvement Desjardins / iStockphoto.com

Page 6 : Ville de Lévis

Page 8 : Ville de Lévis

Page 9 : Groupe Dallaire

Page 10 : Ville de Lévis

Page 11 : iStockphoto.com

Page 12 : iStockphoto.com

Page 14 : Francis Fontaine

Page 16 : Ville de Lévis

Page 17 : Ville de Lévis

Page 18 : iStockphoto.com

Page 19 : Jonathan Robert

Page 20 : Jonathan Robert / Francis Fontaine

Page 21 : Francis Fontaine

Page 22 : Francis Fontaine

Note : Les renseignements contenus dans le présent guide ont un caractère purement indicatif et peuvent être sujets à changements.



TABLE DES MATIÈRES

UN GUIDE POUR MIEUX PLANIFIER SON PROJET	4
Présentation de la Ville	4
Orientations de la Ville	4
LE BUREAU DE PROJETS : UN GUICHET UNIQUE	5
LES ÉTAPES DE RÉALISATION D'UN PROJET	6
Résumé schématique	6
Étape 1 - Admissibilité d'un projet	7
1.1 Types de projets admissibles	7
Étape 2 - Recevabilité d'un projet	9
2.1 Dépôt d'un projet	9
2.2 Évaluation préliminaire	10
Étape 3 - Acceptabilité d'un projet	11
Étape 4 - Suivi d'un projet	12
4.1 Création d'un plan de travail et son échéancier	12
4.2 Bonification du plan de lotissement ou du concept d'aménagement	12
4.3 Réalisation des études requises	13
4.4 Demande de modification réglementaire	14
4.5 Demande de dérogation mineure	15
4.6 Conception des plans et devis d'ingénierie	15
Étape 5 - Entente relative à des travaux municipaux	16
5.1 Signature de l'entente	16
5.2 Suivi de l'entente et réalisation des travaux municipaux	17
Étape 6 - Délivrance du permis de construction	18
6.1 Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)	18
6.2 Restriction à la délivrance de permis en raison de certaines contraintes	19
POUR PLANIFIER LES COÛTS D'UN PROJET	20
POUR TOUT DÉMYSTIFIER	21
Schéma d'aménagement et de développement	21
Plan d'urbanisme	21
Règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux	21
Manuel des normes et procédures	21
Règlements d'urbanisme	22
Cartes liées à la réglementation d'urbanisme	22
Stratégie de développement résidentiel, commercial et industriel	22
Formulaires	22
Autre référence	22



UN GUIDE POUR MIEUX PLANIFIER SON PROJET

Présentation de la Ville

Lévis dispose d'une localisation stratégique au croisement des grands axes routiers, maritimes et ferroviaires et d'un environnement de choix en tant que métropole de la région Chaudière-Appalaches. Elle propose à sa population de plus de 145 000 habitants un milieu de vie riche, diversifié et réputé pour sa qualité de vie, ce qui lui vaut d'occuper le 1^{er} rang à ce chapitre parmi les 10 plus grandes villes au Québec.

Le périmètre d'urbanisation actuel de Lévis offre un potentiel important de développement dans les secteurs résidentiel, commercial et industriel, potentiel bien encadré par une stratégie de développement actualisée et adaptée à la réalité ainsi qu'aux besoins de la population. Le territoire possède deux pôles structurants bien délimités où les activités commerciales cohabitent harmonieusement avec les fonctions résidentielles. La vitalité de Lévis se répercute aussi au cœur des quartiers anciens aujourd'hui dynamisés par des programmes de revitalisation élaborés en concertation avec les forces du milieu. Pour exercer leurs activités, les entreprises industrielles et technologiques ont à leur disposition 14 zones et parcs dédiés, y compris une réserve foncière suffisante pour accueillir de nouvelles activités ou projets d'expansion.

À tous les égards, la ville de Lévis constitue une terre d'accueil propice à la réalisation de nouveaux projets relatifs aux multiples orientations qui en font d'ores et déjà un milieu dynamique, attractif et prospère.

Orientations de la Ville

Afin de soutenir la réussite des projets de développement sur notre territoire, il est impératif de bien nous planifier. Pour atteindre cet objectif d'efficience, la Ville a conçu et mis à jour plusieurs outils d'aide à la décision, notamment le schéma d'aménagement et les plans directeurs d'aqueduc et d'égouts.

Avec tous ces outils en main, elle est à même de prioriser les projets en fonction de différents critères, dont leur rentabilité et leur apport à sa prospérité. Cette nouvelle façon de faire reflète également sa volonté d'améliorer la qualité de vie des citoyennes et des citoyens. La Ville entend également poursuivre son développement en misant sur le juste équilibre entre ses préoccupations environnementales, ses ambitions légitimes de croissance et le respect de ses valeurs sociales, communautaires et culturelles.

À ce titre, le présent guide vise à informer les promoteurs immobiliers sur les possibilités et le processus de réalisation d'un projet de développement sur le territoire, et ce, dans le but de le planifier adéquatement et d'en faciliter la réalisation.





LE BUREAU DE PROJETS : UN GUICHET UNIQUE

La Ville de Lévis, par l'entremise de son Bureau de projets, aspire à offrir la meilleure expérience client possible afin de soutenir la réussite des projets de développement sur son territoire. Ainsi, le Bureau de projets devient le lieu privilégié pour l'accompagnement, le traitement et la conclusion des projets de développement interpellant la Ville de Lévis.

Plus spécifiquement, le **Bureau de projets** a comme responsabilités :

- D'offrir une porte d'entrée unique pour le dépôt, le suivi et la conclusion des projets de développement résidentiel, commercial, industriel ou institutionnel;
- De coordonner les ressources municipales contribuant à la planification et à la réalisation des projets;
- D'accompagner le promoteur immobilier dans la réalisation de son projet au sein de l'organisation municipale.

Le Bureau de projets a aussi un important mandat qui consiste à revoir les façons de faire dans le but de gagner en efficacité et en rapidité.

Pour sa part, le **chargé de projet** attribué à un projet de développement veillera à :

- Coordonner et déterminer les activités de la cellule de projet;
- Exercer une autorité fonctionnelle sur les membres de la cellule de projet;
- Convoquer, préparer et animer les rencontres de la cellule de projet;
- Tenir à jour le plan de travail et les autres outils utiles aux travaux de la cellule de projet;
- Assurer les communications avec :
 - le promoteur et ses représentants;
 - les directions partenaires de la Ville;
- Veiller au respect :
 - des règles d'équité;
 - des règles établies, notamment celles convenues avec le promoteur immobilier et ses représentants;
 - des processus établis;
 - de l'échéancier établi.

Les coordonnées du Bureau de projets sont les suivantes :

996, rue de la Concorde, bureau 4

Lévis (Québec) G6W 0P8

Tél. : 418 835-4984

bureaudeprojets@ville.levis.qc.ca





LES ÉTAPES DE RÉALISATION D'UN PROJET

Résumé schématique



ADMISSIBILITÉ

RECEVABILITÉ

ACCEPTABILITÉ

SUIVI

TRAVAUX
MUNICIPAUX

PERMIS

1

ADMISSIBILITÉ D'UN PROJET

1.1 Types de projets admissibles

Pour faire l'objet d'un accompagnement du Bureau de projets, un projet doit atteindre un niveau de maturité permettant de déterminer formellement les intentions du promoteur immobilier de même que la localisation précise du site où le développement immobilier prendra forme. Si l'un de ces éléments est manquant, d'autres unités administratives de la Ville de Lévis veilleront à assurer le soutien nécessaire.

La Ville de Lévis a ciblé les types de projets dont la responsabilité relève expressément du Bureau de projets en raison de leur complexité et de leur importance. Il s'agit notamment des projets nécessitant l'ouverture de nouvelles rues, le prolongement des infrastructures municipales sur une rue existante, les constructions résidentielles de 12 logements et plus ou tout nouveau bâtiment industriel, commercial ou institutionnel.

Les projets admissibles

TRAVAUX MUNICIPAUX

- Ouverture de nouvelles rues
- Prolongement des réseaux d'aqueduc et d'égouts
- Projet développé sous forme d'ensemble immobilier

INDUSTRIEL, COMMERCIAL ET INSTITUTIONNEL

- Construction d'un bâtiment principal
- Agrandissement d'un bâtiment existant
- Projet nécessitant une modification à la réglementation d'urbanisme

RÉSIDENTIEL ET MIXTE

- Construction d'un bâtiment principal (12 logements et plus)
- Construction d'un bâtiment mixte
- Projet de redéveloppement (ajout de quatre logements et plus)
- Projet nécessitant une modification à la réglementation d'urbanisme

Il est à noter que certains projets conformes à la réglementation ou ne nécessitant pas d'accompagnement particulier pourraient exceptionnellement être pris en charge par d'autres unités administratives municipales, et ce, même s'ils s'inscrivent à l'intérieur des balises énumérées ci-dessus.

ADMISSIBILITÉ

RECEVABILITÉ

ACCEPTABILITÉ

SUIVI

TRAVAUX
MUNICIPAUX

PERMIS

À LA RECHERCHE D'UNE OCCASION D'AFFAIRES

Vous entrevoyez un projet sur le territoire et souhaitez connaître les possibilités de développement?

Il suffit de communiquer avec la Direction du développement économique et de la promotion aux coordonnées suivantes :

Téléphone : 418 835-8246

Courriel : developpementeconomique@ville.levis.qc.ca

Besoin d'une information précise?

Vous ne savez pas à qui vous adresser? Communiquez avec le Service à la clientèle, qui pourra vous diriger vers la bonne ressource.

Téléphone : 418 839-2002



2

RECEVABILITÉ
D'UN PROJET

2 SEMAINES

2.1 Dépôt d'un projet

Le Bureau de projets réalise une évaluation préliminaire en vue de déterminer si le projet est recevable. Pour lui permettre de réaliser cette analyse, le promoteur immobilier doit lui transmettre certains documents.

Informations à fournir :

- Présentation conceptuelle du projet, à l'échelle et intégré au milieu existant;
- Identification des numéros de lots du site;
- Nombre total d'unités de logement ou superficie de plancher en m²;
- Usage(s) projeté(s);
- Identification des contraintes connues;
- Procuration écrite du propriétaire actuel, le cas échéant;
- Coordonnées complètes du promoteur immobilier;
- Autres documents pertinents.

**COMMENT DÉPOSER UN PROJET?**

Pour planifier une rencontre avec le Bureau de projets afin de procéder au dépôt d'un projet admissible, veuillez communiquer au 418 835-4984 ou par courriel, à bureaudeprojets@ville.levis.qc.ca.

Tous les documents doivent être remis en version électronique.

Au moment du dépôt de la demande, un chargé de projet sera attribué au projet. Cette personne-ressource a pour mandat de soutenir le promoteur immobilier dans ses démarches auprès des différentes instances de la Ville et, à ce titre, constitue l'interlocuteur principal pour tout commentaire ou question sur le projet.

2.2 Évaluation préliminaire

Les projets déposés au Bureau de projets sont d'abord évalués à partir de critères d'évaluation spécifiques permettant d'en déterminer rapidement la recevabilité au regard des grandes orientations de la Ville.

Les critères d'évaluation sont les suivants :

- La conformité au *Schéma d'aménagement et de développement*, notamment la réalisation du projet à l'intérieur du périmètre d'urbanisation et de la zone prioritaire de développement;
- La capacité des réseaux d'infrastructures à recevoir le projet;
- Les investissements financiers requis pour la Ville;
- La rentabilité et l'opportunité du projet pour la Ville.

Au terme de l'évaluation préliminaire, le projet sera jugé recevable ou non par la Ville. L'objectif de ce premier filtre est d'éviter au promoteur immobilier de consacrer temps et argent à un projet ne cadrant pas avec les orientations de la Ville.

Le Bureau de projets informera le promoteur immobilier de la décision par la transmission d'avis de recevabilité par écrit. Un projet recevable passera à l'étape suivante, soit l'analyse de l'acceptabilité du projet. Il faut préciser qu'un projet recevable n'est pas, de facto, accepté tel quel par la Ville. Par conséquent, sa réalisation n'est pas assurée à ce moment. Il faudra en effet franchir l'étape d'acceptabilité pour confirmer la réalisation du projet et préciser son envergure.

La non-recevabilité d'un projet sera justifiée en fonction des critères d'analyse. Le cheminement d'un projet jugé non recevable prendra fin à cette étape, sans possibilité de réévaluation.



ADMISSIBILITÉ

RECEVABILITÉ

ACCEPTABILITÉ

SUIVI

TRAVAUX
MUNICIPAUX

ZPERMIS

3

ACCEPTABILITÉ
D'UN PROJET

2 SEMAINES

À la suite de l'émission d'un avis de recevabilité, la Ville invite le promoteur immobilier à présenter son projet à la cellule de projet, laquelle est composée de représentants des unités administratives concernées. Il s'agit d'une occasion intéressante de présenter la réflexion sous-jacente au plan conceptuel déposé. Quant à elle, la cellule de projet brossera un portrait rapide des différents éléments à prendre en considération.

En suivi à cette rencontre d'échange, le Bureau de projets statuera sur l'acceptabilité ou non du projet. Des études ou des renseignements supplémentaires peuvent être exigés au promoteur immobilier lorsque requis afin qu'un aspect du dossier soit précisé. Les délais de cette étape peuvent donc fluctuer en fonction de cette variable. À la fin de cette étape, la Ville et le promoteur immobilier connaissent les enjeux du projet de développement et sont en mesure de prendre des décisions éclairées sur sa suite, notamment en ce qui concerne le potentiel de développement, les délais et les coûts associés.

Un projet accepté passera à l'étape suivante, soit celle du processus de suivi du projet. Si le projet est refusé, le processus prendra fin à cette étape.

QU'EST-CE QUE LA CELLULE DE PROJET?

Coordonnée par le chargé de projet, la cellule de projet est une équipe multidisciplinaire formée sur mesure pour bonifier le projet et fournir une expertise en matière de réglementation, d'ingénierie, d'intégration architecturale, de développement durable, etc. Elle assure donc la collaboration des différentes directions concernées au sein de la Ville. La cellule de projet travaille en étroite collaboration avec le promoteur immobilier et ses consultants.



ADMISSIBILITÉ

RECEVABILITÉ

ACCEPTABILITÉ

SUIVI

TRAVAUX
MUNICIPAUX

PERMIS

4 SUIVI D'UN PROJET

± 12 À 15 MOIS

Lorsqu'un projet a franchi l'étape d'acceptabilité, le Bureau de projets en coordonne la planification opérationnelle et la mise en œuvre. Le processus de suivi du projet comprend la réalisation de certaines tâches, dont :

- L'élaboration d'un plan de travail et de son échéancier;
- La bonification du plan de lotissement ou du concept d'aménagement;
- La réalisation des études requises;
- Les modifications réglementaires, lorsque requises;
- La demande de dérogation mineure, lorsque requise;
- La conception des plans et devis d'ingénierie

4.1 Élaboration d'un plan de travail et de son échéancier

Le chargé de projet proposera au promoteur immobilier un plan de travail établissant la séquence des études à produire, selon l'échéancier convenu. Ce document demeure évolutif, selon l'avancement du dossier, ce qui permet une meilleure planification des tâches menant à la concrétisation du projet.

4.2 Bonification du plan de lotissement ou du concept d'aménagement

À l'aide du concept préliminaire, la cellule de projet élabore et bonifie le projet dans le but d'en optimiser le lotissement ou les aménagements. Le plan de lotissement et le concept d'aménagement peuvent inclure, notamment, le tracé de rue, les usages visés, l'implantation des bâtiments et la localisation du parc, des trottoirs, des pistes cyclables, du bassin de rétention, etc.





4.3 Réalisation des études requises

Selon la nature du projet et le plan de travail établi, certaines études sont nécessaires pour permettre la réalisation du projet. Le chargé de projet déterminera les études nécessaires en fonction de la particularité du site et conviendra du moment de leur réalisation avec le promoteur immobilier. De façon non limitative, voici les types d'études pouvant être exigées dans le cadre d'un projet :

ÉGOUTS ET AQUEDUC

- Étude sur la capacité des sites de traitement des eaux usées et de la production d'eau potable
- Étude de capacité des réseaux d'égout sanitaire et d'aqueduc
- Étude de drainage des eaux pluviales
- Étude hydrologique de bassins versants

SOLS

- Étude géotechnique
- Étude de stabilité des parois rocheuses
- Étude de stabilité des pentes

CIRCULATION

- Étude de circulation

ENVIRONNEMENT

- Études environnementales de site
 - Évaluation environnementale de site (phase I)
 - Caractérisation environnementale de site (phases II et III)
- Étude de caractérisation des milieux naturels
- Étude du climat sonore
- Étude hydrogéologique
- Étude d'impact

URBANISME

- Étude d'ensoleillement
- Étude de potentiel archéologique
- Expertise professionnelle – restriction à la délivrance d'un permis en raison de certaines contraintes
- Perspectives couleurs et plans d'architecture préliminaires



QUE DOIVENT CONTENIR LES DIFFÉRENTES ÉTUDES?

Pour assurer la compréhension des besoins, faciliter l'analyse des résultats et éviter des délais supplémentaires, le contenu spécifique à la plupart des études a été établi par la Ville. Cette information est présentée à l'annexe de ce guide.

4.4 Demande de modification réglementaire

À cette étape, une modification à la réglementation d'urbanisme peut être nécessaire à la réalisation du projet. Les modifications proposées peuvent, par exemple, viser des normes, objectifs ou critères contenus dans l'un ou l'autre des règlements d'urbanisme en vigueur, notamment le *Règlement sur le zonage et le lotissement* et le *Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)*. Un tel processus comprend toujours une obligation de consultation publique et, souvent, une étape d'approbation référendaire.

Le processus de modification réglementaire et les délais conséquents varient selon les particularités propres à chaque demande. Le processus de modification, régi par les lois et règlements, s'étale sur une période variant généralement entre 6 et 10 mois et peut donc avoir des répercussions sur l'échéancier du projet.

LA MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE EN DÉTAIL

Pour en savoir davantage sur le processus et connaître les détails entourant une demande de modification réglementaire, il suffit de consulter la page suivante :

www.ville.levis.qc.ca/taxes-permis-reglements/permis/modification





4.5 Demande de dérogation mineure

Une dérogation mineure est une procédure d'exception permettant la réalisation de travaux projetés lorsqu'ils ne sont pas conformes aux dispositions du *Règlement sur le zonage et le lotissement*.

Une dérogation mineure peut être accordée dans certaines conditions :

- Doit concerner les dispositions du *Règlement sur le zonage et le lotissement* autres que celles relatives à l'usage et à la densité d'occupation du sol;
- Ne doit pas être située dans une zone où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique;
- Doit respecter les objectifs du *Plan d'urbanisme*;
- Doit prouver que l'application du *Règlement sur le zonage et le lotissement* a pour effet de causer un préjudice sérieux;
- Ne doit pas porter atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété.

LA DÉROGATION MINEURE EN DÉTAIL

Pour en connaître davantage sur le processus de traitement d'une demande de dérogation mineure, il suffit de consulter la page suivante :

www.ville.levis.qc.ca/taxes-permis-reglements/permis/demande-derogation-mineure

4.6 Conception des plans et devis d'ingénierie

L'élaboration des plans d'ingénierie vise la conception d'infrastructures municipales qui seront cédées à la Ville, en conformité avec ses normes et procédures de conception.

Tous les intervenants qui ont à concevoir, à exécuter ou à réaliser la surveillance des travaux et à en assurer les contrôles qualitatifs doivent respecter l'ensemble des normes et directives contenues dans ce manuel. Ces exigences constituent le contenu minimal pour que la Ville procède éventuellement à la réception des travaux municipaux.

Toutes les exigences contenues au Manuel seront incluses dans l'entente relative à des travaux municipaux que le promoteur immobilier signera avec la Ville avant de procéder à la réalisation de travaux municipaux.

À PROPOS DU MANUEL DES NORMES ET PROCÉDURES

Le *Manuel des normes et procédures de la Ville de Lévis* constitue un élément de référence majeur pour des travaux municipaux. Ce document, produit par le Service du génie de la Ville de Lévis et adopté par le conseil de la Ville, vise à normaliser les méthodes de travail lors des différentes étapes de réalisation d'un projet de réfection ou de prolongement de réseaux d'aqueduc, d'égout, de voirie et d'éclairage de rue. Il est donc indispensable de s'y référer dans un contexte de planification et de réalisation de travaux municipaux.

Pour consulter le Manuel, il suffit de se rendre à la page suivante :

www.ville.levis.qc.ca/developpement-planification/normes-procedures

ADMISSIBILITÉ

RECEVABILITÉ

ACCEPTABILITÉ

SUIVI

TRAVAUX
MUNICIPAUX

PERMIS

5

ENTENTE RELATIVE
À DES TRAVAUX
MUNICIPAUX

± 2 MOIS

5.1 Signature de l'entente

Une entente relative à la réalisation de travaux municipaux peut être conclue dans les deux cas suivants :

- 1° **Le terrain est visé par un projet de lotissement et destiné à être, en tout ou en partie, l'assiette de travaux municipaux;**
- 2° **Il s'agit d'une construction pour laquelle un permis de construction ne peut être délivré que si des travaux municipaux sont exécutés.**

Lorsque l'ensemble des démarches réalisées dans le suivi du projet sont établies, le Bureau de projets procède à la rédaction d'une entente, en vertu du *Règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux*. Cette entente sera entérinée par le comité exécutif de la Ville et par le promoteur immobilier. Ce dernier s'engage à réaliser les travaux municipaux décrits aux plans et devis approuvés par la Ville dans le délai prescrit et à fournir la documentation requise, notamment les garanties financières.

À noter qu'une telle entente prévoit que tous les frais reliés à la construction des travaux municipaux sont assumés par le promoteur à l'exception de certaines règles prévues à l'article 18 du *Règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux*.

Documents requis pour la signature de l'entente

Pour conclure l'entente, le promoteur immobilier doit notamment fournir les éléments suivants au chargé de projet :

- Plans d'infrastructure, devis pour soumission
- Estimation des travaux
- Soumission de l'entrepreneur retenu pour la réalisation des travaux municipaux
- Études finales approuvées
- Résolution accordant une dérogation mineure, si nécessaire
- Plan cadastral
- Résolution de compagnie





5.2 Suivi de l'entente et réalisation des travaux municipaux

À la suite de la signature de l'entente, le promoteur immobilier doit acquitter les frais reliés à la délivrance du permis de lotissement et les frais liés aux parcs et aux espaces verts qui lui sont associés, s'il y a lieu.

Le Bureau de projets l'accompagne dans l'obtention des autorisations requises à la réalisation des travaux municipaux, tels que le certificat de la greffière de la Ville et les certificats d'autorisations requis par certains ministères.

Avant de commencer les travaux, le promoteur aura à fournir des garanties financières exigées en vertu de l'entente signée et devra avoir en main tous les documents nécessaires à la réunion de démarrage, tel que le spécifie le *Manuel des normes et procédures*. Ce n'est qu'après la tenue de cette réunion de démarrage que les travaux pourront commencer.

Réception provisoire

Lorsque les travaux sont substantiellement réalisés, le consultant en ingénierie peut procéder à leur réception provisoire. Les infrastructures municipales sont alors cédées par le promoteur immobilier et celui-ci doit déposer un projet de contrat notarié de cession des lots et des servitudes requises.

Lorsque la réception provisoire des travaux municipaux a été confirmée par le Bureau de projets, les permis de construction pour les bâtiments peuvent être délivrés.

Réception définitive

La réception définitive des travaux se fait lorsque les travaux sont réputés être terminés et jugés conformes par la Ville, selon le *Manuel des normes et procédures*. Le Bureau de projets confirme alors la réception définitive par écrit.

6

DÉLIVRANCE
DU PERMIS DE
CONSTRUCTION

± 2 À 8 SEMAINES

Lorsque le terrain visé par la demande de permis de construction est desservi par les réseaux municipaux, le promoteur immobilier, accompagné du Bureau de projets, peut déposer les demandes de permis pour la construction de ses bâtiments.

Dans certains cas, les demandes de permis peuvent être assujetties à des règlements impliquant un suivi particulier. Les principaux cas qui peuvent se présenter sont l'assujettissement à un PIIA ou à un projet localisé sur un terrain soumis à une restriction à la délivrance de permis.

6.1 Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

Le *Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)* est un règlement discrétionnaire qui permet d'évaluer un projet en s'appuyant sur des objectifs et des critères. Un projet visé par un PIIA doit donc faire l'objet d'un suivi particulier avant que l'on puisse procéder à la délivrance du permis de construction. Ce suivi comprend les étapes suivantes :

- Analyse de la conformité du projet selon les objectifs et les critères du PIIA;
- Présentation du projet au comité consultatif d'urbanisme (CCU) pour étude et recommandation au conseil d'arrondissement;
- Adoption d'une résolution par le conseil d'arrondissement.

Ce processus, régi par des lois et règlements, implique des délais variant en fonction de la complexité du dossier et du respect ou non des objectifs et critères applicables.

Sur le territoire de la Ville de Lévis, on retrouve deux types de PIIA : le PIIA général et le PIIA de nature patrimoniale. Chacun s'applique sur des territoires respectifs.



ADMISSIBILITÉ

RECEVABILITÉ

ACCEPTABILITÉ

SUIVI

TRAVAUX
MUNICIPAUX

PERMIS



VOUS AVEZ DIT PIIA?

Il est possible d'en apprendre davantage sur ces deux règlements aux adresses suivantes :

PIIA général :

www.ville.levis.qc.ca/taxes-permis-reglements/permis/proprietes-assujetties-au-reglement-sur-les-piia

PIIA patrimonial :

www.ville.levis.qc.ca/taxes-permis-reglements/permis/piia-volet-patrimonial

6.2 Restriction à la délivrance de permis en raison de certaines contraintes

Certaines parties du territoire sont identifiées au *Règlement sur le zonage et le lotissement* en raison de risques liés à des contraintes naturelles, par exemple, risques de glissement de terrain, secteur à forte pente, faible capacité portante du sol, etc. Dans ces parties du territoire, la délivrance d'un permis de construction est assujettie à la production d'une expertise professionnelle par le demandeur. Cette étude permet de renseigner le Conseil d'arrondissement sur la pertinence de délivrer le permis et sur les conditions auxquelles devrait, le cas échéant, être assujettie cette délivrance, compte tenu de la nature de la contrainte.

Il est possible d'en apprendre davantage sur le sujet en consultant les articles 78 et 79 du *Règlement sur les permis et certificats*.



POUR PLANIFIER LES COÛTS D'UN PROJET

La réalisation d'un projet de développement représente un investissement d'envergure pour un promoteur immobilier puisqu'il devra mandater des consultants, fournir les documents requis pour la réalisation du projet, obtenir les autorisations gouvernementales ainsi que faire exécuter les travaux municipaux dont il devra assumer les frais. Ces frais sont donc à considérer dans l'évaluation financière d'un projet.

Le tableau suivant présente les principaux frais municipaux qui peuvent s'appliquer dans le processus de réalisation.

OPÉRATION	TARIF *
Modification à la réglementation d'urbanisme	1 500 \$
Dérogation mineure	650 \$
Ensemble immobilier	2 000 \$
Contribution aux fins de parcs et espaces verts	10 % établi selon la valeur marchande du site (sauf exception)
Permis de lotissement	77 \$ par lot
Permis de construction : commercial, industriel ou institutionnel	3,10 \$ par m ² de superficie de plancher (minimum de 360 \$)
Permis de construction : résidentiel ou mixte	350 \$ / logement
Permis de branchement	Entre 150 \$ et 400 \$
Construction de l'entrée de service (diamètres : aqueduc 1" et sanitaire 5")	Entre 12 750 \$ et 26 000 \$ Les diamètres supérieurs engendrent des coûts supérieurs
Certificat de la greffière	1 800 \$

* Les tarifs sont sujets à changement

Référence : *Règlement RV-2014-13-97 sur les tarifs des permis, certificats et demandes en matière d'urbanisme* et ses amendements

Étant donné que chaque projet est unique, les frais varient d'un à l'autre. Selon la nature du projet, d'autres frais pourraient être engagés. De manière non limitative, des frais peuvent être exigés relativement à des demandes pour des transactions immobilières, des compensations environnementales, des rapports d'évaluation, etc.



POUR TOUT DÉMYSTIFIER

Plusieurs outils urbanistiques et réglementaires et divers documents peuvent être utiles lorsqu'il s'agit d'orienter la réalisation d'un projet ou d'en effectuer le suivi. Ces outils sont, pour la plupart, disponibles sur le site web de la Ville de Lévis. La consultation en ligne est toujours préférable aux copies numériques ou papier, car des mises à jour sont effectuées sur une base régulière.

Schéma d'aménagement et de développement

Le *Schéma d'aménagement et de développement de la Ville de Lévis* traduit une vision de l'aménagement du territoire sous l'angle du développement économique, social et environnemental.

Il est possible de le consulter à l'adresse suivante :

www.ville.levis.qc.ca/developpement-planification/planification-urbanisme/schema-amenagement

Plan d'urbanisme

Le *Plan d'urbanisme* propose non seulement une vision d'avenir de ce que Lévis sera en l'an 2021, mais il prévoit aussi les moyens pour y parvenir.

Le plan d'urbanisme constitue un outil de référence essentiel à une planification et à une gestion optimale des différentes composantes du territoire municipal.

Il est possible d'en apprendre davantage sur le plan d'urbanisme à l'adresse suivante :

www.ville.levis.qc.ca/developpement-planification/planification-urbanisme/reglements-urbanisme

Règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux

Le *Règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux* détermine les catégories de terrain ou de construction assujetties à une entente et régit ce type d'ententes.

Il est possible de consulter ce règlement et son amendement à l'adresse suivante :

www.ville.levis.qc.ca/taxes-permis-reglements/reglements-municipaux/article/rv-2013-12-39

Manuel des normes et procédures

Ce document établit les normes et les méthodes de travail à utiliser pour tous les projets de construction, de prolongement et de réfection des réseaux de conduites d'aqueduc, d'égouts, de voirie, d'éclairage de rue et d'utilités publiques.

Il est possible de consulter le *Manuel des normes et procédures* à l'adresse suivante :

www.ville.levis.qc.ca/developpement-planification/normes-procedures



Règlements d'urbanisme

L'ensemble des règlements d'urbanisme, dont le *Règlement sur le zonage et le lotissement*, est disponible sur le site web de la Ville. Les règlements ainsi que leurs amendements peuvent être consultés intégralement. Toutefois, dans la plupart des cas, une version codifiée a été réalisée pour que la consultation en soit facilitée.

Il est possible de consulter les différents règlements à l'adresse suivante :

www.ville.levis.qc.ca/taxes-permis-reglements/permis/reglementation-urbanisme

Cartes liées à la réglementation d'urbanisme

Plusieurs cartes ont été mises en ligne dans le but de fournir des informations sur les spécificités du territoire. Parmi les cartes disponibles, on retrouve :

- La carte de zonage interactive
- La carte du périmètre urbain
- La carte du territoire agricole
- Les cartes des secteurs d'intérêt patrimonial
- Les cartes du réseau hydrographique
- La carte des milieux humides
- La carte des secteurs de fortes pentes.

Il est possible de consulter les différentes cartes à l'adresse suivante :

www.ville.levis.qc.ca/taxes-permis-reglements/permis/cartographie

Stratégie de développement résidentiel, commercial et industriel

En 2015, la Ville a annoncé une vision renouvelée concernant le développement efficace de son territoire, traduite dans la *Stratégie de développement résidentiel, commercial et industriel*.

Il est possible d'en apprendre davantage sur le sujet à l'adresse suivante :

www.ville.levis.qc.ca/developpement-planification/planification-urbanisme

Formulaires

Les principaux formulaires utiles au cheminement de projets de développement sont disponibles sur le site web de la Ville :

- Demande de modifications à la réglementation d'urbanisme
- Demande de permis de construction et certificat d'autorisation
- Demande de dérogation mineure
- Demande de certificat du greffier

Autre référence

Que ce soit pour votre projet de développement ou de construction, nous vous invitons à consulter le *Manuel des normes de la planification de la livraison de Postes Canada* à l'adresse suivante :

www.canadapost.ca/cpo/mc/assets/pdf/business/standardsmanual_fr.pdf



Ville de Lévis