



Lebel·sur·Quévillon
Le cœur de la Jamésie

**VILLE DE LEBEL-SUR-QUÉVILLON
POLITIQUE DE VENTE DE TERRAIN**



Les terrains des secteurs résidentiels, commerciaux et industriels appartiennent en majeure partie à la Ville de Lebel-sur-Quévillon. La promotion et les informations concernant la vente de ceux-ci sont assurées par le Service de l'urbanisme de la Ville en l'occurrence, le directeur de l'Urbanisme ou l'inspecteur en bâtiment.

ESPACE VERT

1. PROCÉDURE DE VENTE

- 1.1. Compléter le formulaire de soumission.
- 1.2. Le coût de l'espace vert est de cent dollars (100 \$) ou 0,05 \$ pi² (le plus élevé des deux).
- 1.3. Dépôt de cent dollars (100 \$) non taxé obligatoire.
- 1.4. Obligation de signer le contrat notarié dans les quarante-cinq (45) jours suivants la date de la résolution du conseil acceptant la vente du terrain. Si des modifications au cadastre sont requises, la signature devra s'effectuer dans les quarante-cinq (45) jours du dépôt officiel du cadastre.
- 1.5. Si la Ville n'a pas reçu l'acte de vente notarié, après le délai de quarante-cinq (45) jours, le greffier fera parvenir au soumissionnaire un nouvel avis par courrier recommandé lui donnant un dernier délai, après quoi, la résolution autorisant la vente de l'espace vert sera abrogée, le dépôt de 100 \$ restant acquis à la Ville à titre de dommages et intérêts, sans préjudice à tout autre recours.

TERRAIN RÉSIDENTIEL, COMMERCIAL OU INDUSTRIEL

1. PROCÉDURE DE VENTE

- 1.1. Les terrains sont vendus par soumission selon la procédure établie.
- 1.2. Le soumissionnaire joint un chèque visé à la soumission, représentant dix (10) % de la valeur du prix offert.
- 1.3. Les soumissions sont ouvertes publiquement le jeudi de chaque semaine à 15 h 5.
- 1.4. Entre l'ouverture de la soumission et l'acceptation de celle-ci par résolution du conseil municipal, le soumissionnaire peut annuler sa soumission et récupérer totalement son dépôt initial de dix (10) %.
- 1.5. Obligation pour le soumissionnaire de signer le contrat notarié dans les quarante-cinq (45) jours suivants la date de la résolution du conseil acceptant la vente du terrain. Si des modifications au cadastre sont requises, la signature devra s'effectuer dans les quarante-cinq (45) jours du dépôt officiel du cadastre.
- 1.6. Le solde de quatre-vingt-dix (90) % du prix du terrain est payé par chèque au notaire lors de la signature du contrat de vente. Les frais notariés et d'enregistrement sont payés par l'acquéreur.

- 1.7. Si la Ville n'a pas reçu l'acte de vente notarié, après le délai de quarante-cinq (45) jours, le greffier fera parvenir au soumissionnaire un nouvel avis par courrier recommandé lui donnant un dernier délai, après quoi la vente sera annulée, le dépôt de dix (10) % restant acquis à la Ville à titre de dommages et intérêts, sans préjudice à tout autre recours

2. OBLIGATIONS

- 2.1. Le soumissionnaire doit débiter les travaux de construction dans les huit (8) mois et doit terminer la construction du bâtiment principal dans les vingt-quatre (24) mois suivant la signature de l'acte notarié. Le défaut de ne pas terminer les travaux dans les délais exigés entraîne la reprise de possession automatique.
- 2.2. Le soumissionnaire doit vérifier l'état du terrain et l'accepter tel que vu. Aucune indemnité ne sera remise à l'acheteur si la qualité du terrain ou du sol n'est pas adéquate ou impropre à la construction.
- 2.3. Des normes particulières sont applicables aux terrains de la rue des Sapins, au 56 rue des Merisiers et tout autre terrain accidenté ou en pente dans le but d'éviter un remplissage inadéquat du terrain. En raison de la topographie de ces sites, le soumissionnaire doit :
 - a. joindre un plan ou croquis du bâtiment principal, afin d'adapter le bâtiment au terrain et non l'inverse;
 - b. joindre un plan ou croquis d'aménagement du terrain à sa soumission.

3. PRIX DE VENTE MINIMAL DES TERRAINS DISPONIBLES

Le prix de vente minimal des terrains est identifié à l'annexe 5 « Liste des terrains vacants résidentiels, propriétés de la Ville » et à l'annexe 6 « Liste des terrains vacants non-résidentiels, propriétés de la Ville ».

La liste des terrains vacants appartenant à la Ville est mise à jour dès qu'un terrain est vendu ou dès qu'un ou des nouveaux terrains sont disponibles.

4. PLUSIEURS SOUMISSIONS À PRIX DIFFÉRENTS, ZONE RÉSIDENIELLE

Dans le cas où deux soumissions ou plus sont ouvertes la même semaine, concernant le même terrain, à des prix différents, la Ville retient la soumission offrant le prix le plus élevé.

5. PLUSIEURS SOUMISSIONS À PRIX IDENTIQUES, ZONE RÉSIDENIELLE

Dans le cas où deux soumissions et plus sont ouvertes, la même semaine, concernant le même terrain, à des prix identiques, la Ville procède au tirage au sort, pour déterminer le soumissionnaire qui deviendra détenteur du terrain.

6. PLUSIEURS SOUMISSIONS À PRIX IDENTIQUES OU DIFFÉRENTS, ZONE COMMERCIALE, INDUSTRIELLE, MULTIFAMILIALE (4 LOGEMENTS ET PLUS)

Dans le cas où deux soumissions et plus sont ouvertes la même semaine, concernant le même terrain, à des prix identiques ou différents, la Ville utilise la grille d'évaluation de projet, afin de déterminer le soumissionnaire qui sera retenu.

Le Comité consultatif d'urbanisme analyse chacun des projets reliés à chacune des soumissions à partir de la grille d'évaluation, en attribuant le pointage qu'il juge approprié. Le projet qui recueille le plus haut pointage est recommandé au conseil municipal.

Le conseil municipal se prononce sur la recommandation soumise par le Comité consultatif d'urbanisme.

7. NOMBRE DE TERRAIN PAR PROMOTEUR

Un promoteur peut détenir un maximum de :

- un (1) terrain unifamilial à la fois
- deux (2) terrains pour un jumelé

Un promoteur peut détenir plus d'un terrain de type unifamilial ou multifamilial à la fois dans les cas suivants :

- Lorsque la construction du bâtiment principal est en cours sur un terrain, le promoteur pourra en acquérir un nouveau pour construction immédiate.
- S'il y a un plan d'aménagement d'ensemble (PAE) d'une rue ou d'un secteur, à la suite d'une entente particulière entre celui-ci et la Ville.

Il est interdit de revendre un terrain dont la construction du bâtiment principal n'est pas achevée et sans autorisation de la Ville.

ANNEXE 1

GRILLE D'ANALYSE DU PROJET MULTIFAMILIAL

CRITÈRES	POINTAGE	PROJET 1	PROJET 2
1. Coût pour la Ville	/15		
2. Investissement généré	/15		
3. Aménagement de l'ensemble	/10		
4. Aspect du bâtiment	/15		
5. Impact sur l'environnement général	/10		
6. Capacité d'accueil du projet	/10		
7. Pertinence de la localisation du projet	/5		
TOTAL	/80		

1. Coût des services, modification au zonage, etc.
2. Coût de l'investissement total (première année) et retombée indirecte.
3. Paysage, stationnement, éclairage, sentiers, etc., utilisation de différents matériaux, affichage, entreposage.
4. Utilisation de plusieurs matériaux en façade, architecture, symétrie, couleurs, etc.
5. Nuisance visuelle, sonore, circulation générée, risque d'explosion.
6. Eau, égout, terrain, stationnement.
7. Logique de l'emplacement, cohérence des usages.

ANNEXE 2

GRILLE D'ANALYSE - PROJET COMMERCIAL

CRITÈRES	POINTAGE	PROJET 1	PROJET 2
1. Coût pour la Ville	/15		
2. Investissement généré	/15		
3. Nombre d'emplois	/10		
4. Aménagement de l'ensemble	/10		
5. Aspect du bâtiment	/15		
6. Impact sur l'environnement	/10		
7. Capacité d'accueil du projet	/10		
8. Pertinence de la localisation du projet	/5		
TOTAL	/90		

1. Coût des services, modification au zonage, etc.
2. Coût de l'investissement total (première année) et retombée indirecte.
3. Nombre d'emplois générés : permanent, temps partiel, saisonnier, etc.
4. Paysage, stationnement, éclairage, sentiers, etc., utilisation de différents matériaux, affichage, entreposage.
5. Utilisation de plusieurs matériaux en façade, architecture, symétrie, couleurs, etc.
6. Nuisance visuelle, sonore, circulation générée, risque d'explosion.
7. Eau, égout, terrain, stationnement.
8. Logique de l'emplacement, cohérence des usages.

ANNEXE 3

EXIGENCES DE CONSTRUCTION POUR LA ZONE COMMERCIALE 30-C

3.1 LOTISSEMENT

La subdivision du terrain doit être faite par îlot d'au moins un (1) lot et d'au plus six (6) lots distincts.

3.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- a) Les bâtiments sont érigés en structures pouvant être jumelées à un (1) ou deux (2) autres bâtiments, donc avec au moins un (1) mur pouvant devenir mitoyen, sauf s'il y a un commerce pour l'ensemble de l'îlot.
- b) Les îlots et leurs façades principales doivent être implantés parallèlement aux rues auxquelles ils font face.
- c) Les bâtiments donnant sur place Quévillon doivent avoir une marge de recul avant se situant à un (1) mètre.
- d) L'implantation des constructions doit respecter l'alignement des façades des bâtiments avoisinants, à l'exception de ceux ayant façade sur le boulevard Quévillon.
- e) Sont interdites les portes de service ou de livraison donnant sur les rues.

3.3 ARCHITECTURE

- a) L'entrée du bâtiment se fera de plain-pied avec le trottoir.
- b) Les bâtiments doivent avoir une toiture en pente et une même pente dans un même îlot.
- c) Pour la façade et leurs murs latéraux visibles, seuls la brique, la pierre naturelle, le verre, le bois et le stuc sont autorisés pour le recouvrement des murs extérieurs. Tout autre matériau de même catégorie et offrant une qualité architecturale égale ou supérieure pourra être proposée.
- d) À l'exception des surfaces vitrées, les matériaux de revêtement extérieur ne reflètent pas la lumière.

ANNEXE 3

(suite)

EXIGENCES DE CONSTRUCTION POUR LA ZONE COMMERCIALE 30-C

- e) Le rez-de-chaussée aura une fenestration de soixante (60) % et plus en façade principale. Le deuxième étage aura une fenestration de trente (30) % et plus en façade principale.
- f) Les matériaux de revêtement doivent être de nature et de couleur apparentées ou uniformes sur l'ensemble des façades des bâtiments composant les îlots.
- g) Les couleurs utilisées pour les revêtements extérieurs et les toitures sont sobres et non éclatantes.
- h) Les espaces de chargement et de déchargement sont dissimulés des voies de circulation principales et intégrés harmonieusement à l'architecture.
- i) Les équipements mécaniques extérieurs sont camouflés.
- j) Le lieu d'entreposage des déchets est intégré au bâtiment tout en demeurant facile d'accès.
- k) Les matériaux employés pour les bâtiments ou annexes accessoires sont les mêmes que ceux des constructions principales.
- l) Les murs de fondation sans finition sont peu apparents.
- m) Assurer une harmonisation des auvents à la façade et aux ouvertures des bâtiments (encadrements, couleurs, etc.).

3.4 AMÉNAGEMENT DES TERRAINS

Les aires non construites seront complétées avec des aménagements paysagers composés de plantations et/ou engazonnement et/ou pavés unis et/ou mobilier urbains, etc.

ANNEXE 4

NORMES APPLICABLES DANS LES NOUVEAUX SECTEURS

- A. Le déboisement des terrains est permis à cinquante (50) % maximum.
- B. Une bande riveraine devra être laissée en place aux abords du lac. Celle-ci est déterminée selon les dispositions relatives aux rives et au littoral (article 98, Règlement 284)
- C. Dans le secteur de la rue des Merisiers, seules les habitations de type unifamilial isolé sont permises, avec un maximum de 2 étages.
- D. Un abri d'auto ou un garage intégré architecturalement au bâtiment principal sera permis en plus des bâtiments accessoires et des garages privés.
- E. Les maisons en bois rond ne seront pas permises dans les nouveaux développements ainsi que les maisons usagées.

ANNEXE 5

LISTE DES TERRAINS RÉSIDENTIELS VACANTS PROPRIÉTÉS DE LA VILLE

La vente de terrain est assujettie aux dispositions de la
Loi sur la taxe d'accise et la Loi sur la taxe de vente du Québec

N ^o	N ^o de lot	Adresse civique	Superficie p ²	Superficie m ²	Prix minimum avant taxes	Zonage
RUE DES BOULEAUX						
1	6097668	50, rue des Bouleaux	4 919,1	457,1	6 883,93 \$	40-H
RUE DES ÉRABLES						
2	6097235	103, rue des Érables	6 479,9	602,4	9 072,14 \$	32-H
RUE DES MÉLÈZES						
3	6096976	42, rue des Mélèzes	7 599,3	706,1	10 633,87 \$	12-H-RU
RUE DES MERISIERS						
4	6097620	45, rue des Merisiers	13 121,2	1 219,0	18 358,14 \$	40-H
5	6097621	47, rue des Merisiers	11 216,0	1 045,2	15 740,71 \$	40-H
6	6097586	49, rue des Merisiers	14 477,5	1 345,6	20 264,74 \$	40-H
7	6097587	51, rue des Merisiers	14 369,8	1 335,8	20 117,15 \$	40-H
8	6097588	53, rue des Merisiers	14 649,7	1 361,6	20 505,70 \$	40-H
9	6097633	55, rue des Merisiers	30 623,3	2 845,9	23 842,82 \$	40-H
10	6097637	57, rue des Merisiers	33 615,7	3 123,7	21 118,59 \$	40-H
11	6097639	61, rue des Merisiers	29 417,8	2 733,3	19 355,48 \$	40-H
12	6097640	63, rue des Merisiers	29 697,6	2 759,7	19 472,99 \$	40-H
RUE DES ORMES						
13	6097487	83, rue des Ormes	7 147,2	664,3	10 004,36 \$	40-H
RUE DES PEUPLIERS						
14	6097427	65, rue des Peupliers	6 479,9	602,4	9 072,14 \$	40-H
15	6097428	67, rue des Peupliers	6 479,9	602,4	9 072,14 \$	40-H
RUE DES SAPINS						
16	6097329	57, rue des Sapins	6 490,6	603,4	9 087,20 \$	40-H
17	6097370	110, rue des Sapins	20 128,5	1 870,6	28 171,24 \$	40-H
18	6097399	111, rue des Sapins	15 747,6	1 463,4	22 038,80 \$	40-H
19	6398531	112, rue des Sapins	7308,70	679,0	10 225,74 \$	40-H
20	6097402	115, rue des Sapins	11 829,5	1 099,8	16 562,99 \$	40-H
21	6097403	117, rue des Sapins	10 763,9	1 000,8	15 072,05 \$	40-H
PRINCIPALE NORD						
22	6097529		7799,53	724,6	10 912,48 \$	47-H
PRINCIPALE SUD						
23	6097584		13 932,81	1 294,40	19 493,66 \$	47-H

* La superficie du terrain en pied carré est inscrite à titre informatif seulement.

* Mise à jour le 07 juin 2021

ANNEXE 6

LISTE DES TERRAINS VACANTS NON-RÉSIDENTIELS PROPRIÉTÉS DE LA VILLE

La vente de terrain est assujettie aux dispositions de la
Loi sur la taxe d'accise et la Loi sur la taxe de vente du Québec

N°	N° de lot	Adresse civique	Superficie p ²	Superficie m ²	Prix minimum	Zonage
PLACE QUÉVILLON						
1	6097871	88, place Quévillon	23 750,6	2 206,5	44 637,50 \$	30-C
2	6097879	place Quévillon	8 427,1	782,9	15 838,07 \$	30-C
BOULEVARD QUÉVILLON						
3	6097874	boulevard Quévillon	9 183,8	853,2	17 260,24 \$	30-C
4	6097873	boulevard Quévillon	7 261,3	674,6	13 647,16 \$	30-C
5	6097172	boulevard Quévillon	20687,70 Approximatif	1921,95 Approximatif	30 193,83 \$ Approximatif	9-M
6	6097961	1011, boulevard Quévillon	74 247,3	6 897,8	139 542,49 \$	23-C
RUE PRINCIPALE						
7	6096820	Principale Sud	11 338,70	1053,4	21 310,28 \$	29-C

* La superficie du terrain en pied carré est inscrite à titre informatif seulement.

* Mise à jour le 07 septembre 2021