

GUIDE À L'INTENTION DU PROMOTEUR IMMOBILIER

Un guide pour mieux planifier
son projet de développement



Ville de
Saint-Sauveur



Table des matières

UN GUIDE POUR MIEUX PLANIFIER SON PROJET DE DÉVELOPPEMENT	3
ÉTAPES DE RÉALISATION D'UN PROJET	4
ADMISSIBILITÉ DU PROJET	5
RECEVABILITÉ DU PROJET	7
ACCEPTABILITÉ DU PROJET	9
PLANIFICATION DES TRAVAUX	11
TRAVAUX ET SUIVI	14
ACCEPTATION PROVISOIRE	16
DÉLIVRANCE DES PERMIS DE CONSTRUCTION	18
ACCEPTATION DÉFINITIVE	20

NOTE

Ce document n'est pas un règlement, il se veut essentiellement un outil d'accompagnement. Il n'a donc pas force de loi, mais permettra aux promoteurs de concevoir des projets en ayant connaissance du processus à suivre et des principaux éléments à considérer lors des phases de planification et de réalisation.

Les renseignements contenus dans le présent guide ont un caractère purement indicatif et peuvent être sujet à changement.

UN GUIDE POUR MIEUX PLANIFIER SON PROJET DE DÉVELOPPEMENT

PORTRAIT DE LA VILLE ET ORIENTATIONS

La Ville de Saint-Sauveur est reconnue pour son cachet typique, offrant à ses citoyens et visiteurs une expérience au cœur de la nature. En mettant l'accent sur la conservation des éléments naturels et une planification respectueuse de l'environnement, la Ville s'engage à assurer un équilibre harmonieux entre le développement urbain et la préservation des milieux naturels exceptionnels.

L'une des initiatives de la Ville, terminée en mars 2023, est l'adoption d'une vision stratégique en matière d'aménagement du territoire. Cette vision identifie clairement les grandes priorités pour l'avenir de Saint-Sauveur. Parmi celles-ci, la préservation de son caractère distinctif, la sauvegarde des éléments naturels emblématiques et la promotion du développement de sentiers pour permettre aux résidents et aux visiteurs de se connecter avec la nature environnante.

Ces fondements jouent un rôle essentiel dans l'évolution de Saint-Sauveur. Ils serviront de critères fondamentaux lors de l'évaluation de tout projet par l'administration municipale. Il est impératif que chaque proposition de développement contribue de manière positive à la préservation de l'identité locale et au respect de son écosystème.

La Ville de Saint-Sauveur tient à ce que tout développement futur soit mené avec rigueur et en conformité avec la réglementation applicable. Ainsi, le présent guide se présente comme un résumé complet du processus à suivre pour les projets liés au développement du territoire. Cela garantit que chaque étape est entreprise de manière responsable, tenant compte des valeurs fondamentales de préservation, de durabilité et d'intégrité écologique qui font de Saint-Sauveur un joyau des Laurentides.

LE SERVICE DE L'URBANISME – PORTE D'ENTRÉE

Pour un projet intégré ou pour tout projet de développement impliquant une nouvelle rue ou le prolongement d'une rue existante, il est nécessaire de prendre rendez-vous avec le Service de l'urbanisme. Ce service sera le principal interlocuteur et fournira l'accompagnement nécessaire tout au long du projet.

Chaque projet a ses particularités. Donc, dès les premières rencontres, le Service élaborera les principales étapes à suivre afin de guider le promoteur dans les démarches nécessaires pour la réalisation du projet. L'approche est adaptée aux besoins spécifiques d'un projet et des aide-mémoires complémentaires au présent document permettront de guider le projet à travers les étapes importantes. Le demandeur sera également en mesure de mieux planifier les prochaines étapes avec la liste des différents documents requis au cours du processus.

Si le projet nécessite des ajustements règlementaires, l'équipe du Service de l'urbanisme accompagnera aussi le demandeur à ce niveau afin que le processus soit transparent et conforme aux normes applicables.

ÉTAPES DE RÉALISATION D'UN PROJET





ADMISSIBILITÉ DU PROJET

OBJECTIF

Cette étape consiste à faire la présentation d'un projet auprès du Service de l'urbanisme, lequel sera le principal accompagnateur tout au long du processus.

Pour faire l'objet d'une admissibilité, un projet doit atteindre un niveau de maturité permettant de déterminer formellement les intentions et le type de projet prévu. Cette étape est déterminante pour la suite du processus et confirme si le projet est admissible selon la réglementation en vigueur.

À ce stade, le Service de l'urbanisme oriente la démarche vers les bonnes étapes à effectuer dans un échéancier général. À titre d'exemple, si le projet nécessite une modification réglementaire ou d'autres types d'autorisations préalables, comme une autorisation ministérielle, le demandeur sera orienté vers ces étapes dans un premier temps.

LA BONNE PRÉPARATION

Il est important de démontrer les éléments clés du projet tel que les rues, le nombre de lots, la densité du projet ainsi que toutes contraintes environnementales (cours d'eau, milieu humide, fortes pentes, etc.) sur le site ou à proximité du projet.

Le projet est-il assujéti à une contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels? Dans l'affirmative, il est nécessaire de prévoir cette contribution au projet, ce qui peut nécessiter d'importantes modifications aux plans. Afin de vérifier si le projet est assujéti aux frais de parcs, il est possible de se renseigner directement au Service de l'urbanisme sur cet élément. Cette contribution, au choix de la Ville, consiste à céder gratuitement à la Ville un terrain d'une superficie équivalente à 10 % du terrain visé par le projet ou un montant équivalent à 10 % de la valeur du terrain (ou une combinaison des deux). Notez ici que la valeur du terrain est calculée selon les méthodes d'expropriation et s'apparente à la valeur marchande du terrain.

TRAITEMENT

Lorsque le projet est jugé admissible, l'ouverture du dossier est effectuée et une personne responsable est désignée. Cette personne-ressource a pour mandat d'accompagner le demandeur dans les démarches jusqu'à l'acceptation du projet et, à ce titre, constitue l'interlocuteur principal pour tout commentaire ou question.

FRAIS

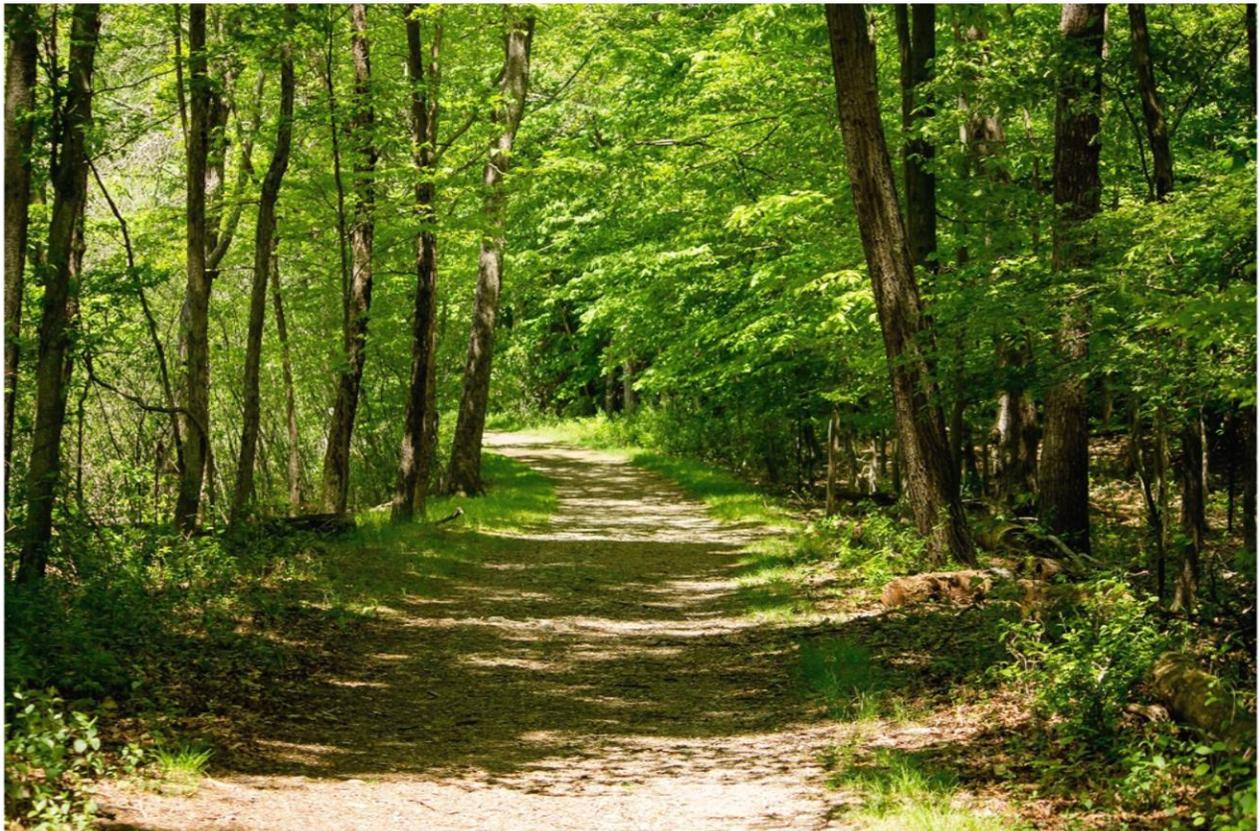
Plusieurs documents sont exigés à cette étape, dont certains doivent être réalisés par un professionnel afin que l'étude du projet puisse débuter. Les frais prévus pour la production de ces documents sont à la charge du demandeur.

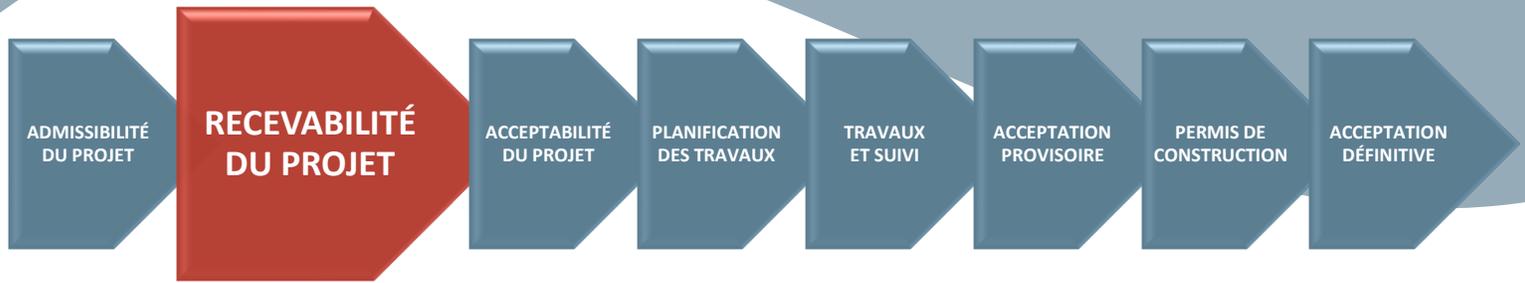
DOCUMENTS REQUIS

- ✓ Les coordonnées complètes du demandeur et de ses principaux professionnels;
- ✓ L'identification de l'emplacement du projet;
- ✓ Un plan conceptuel à l'échelle incluant l'identification des contraintes connues;
- ✓ Une description précise du projet incluant les usages, la densité, le nombre d'étages, etc.

FRAIS DE PARCS SOUS FORME DE TERRAIN

Si la contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels est sous forme de terrain, la Ville accompagnera le demandeur afin de produire une recommandation qui cadre dans les orientations en matière de sentiers, d'espaces naturels ou de parcs. Ceci augmentera les chances d'acceptation de la proposition auprès du conseil municipal si la recommandation de la Ville est intégrée au projet.





RECEVABILITÉ DU PROJET

OBJECTIF

Cette étape consiste à effectuer une évaluation approfondie du projet pour en déterminer la faisabilité dans son environnement, en tenant compte de la réglementation en vigueur ainsi que des orientations générales de la Ville pour le type de projet à l'étude. À ce stade, les membres du personnel de la Ville doivent être en mesure de procéder à une évaluation complète du projet afin de valider sa conformité avec les normes réglementaires en place. Il est donc nécessaire, si requis, que le demandeur apporte des modifications aux documents, plans et devis du projet afin d'assurer cette conformité pendant cette étape.

LA BONNE PRÉPARATION

Il s'agit principalement de déposer l'ensemble des documents requis afin que la Ville puisse en faire une analyse détaillée. Il est alors de mise de s'assurer que tous les éléments requis sont présents dans ces documents afin d'éviter des délais supplémentaires et ainsi permettre une analyse optimale.

La préparation peut cependant varier selon les approbations requises. À titre d'exemple, advenant qu'une modification réglementaire soit nécessaire avant l'évaluation du projet, celle-ci serait traitée en priorité.

TRAITEMENT

À la réception de tous les documents requis, le responsable du dossier distribue l'information aux différents services de la Ville afin de débiter l'évaluation préliminaire du projet.

- Service de l'urbanisme – Analyse de conformité des règlements en vigueur en matière d'urbanisme;
- Service du génie – Infrastructures (rue, égout, aqueduc, etc.) et drainage;
- Service des travaux publics – Viabilité de l'entretien et sécurité routière;
- Service de sécurité incendie – Réservoir d'incendie et accès au site;
- Service de l'environnement – Protection des cours d'eau, des milieux humides et des espaces naturels;
- Service des loisirs – Contribution pour fins de parcs, espaces naturels et terrains de jeux.

Les commentaires recueillis auprès de ces services seront transmis au demandeur. Normalement, cette étape requiert par la suite des modifications ou des ajustements aux plans du projet afin de pouvoir passer à l'étape suivante, soit celle de l'acceptabilité.

DOCUMENTS REQUIS

- ✓ Un rapport de biologiste;
- ✓ Un plan à l'échelle réalisé par un professionnel comprenant :
 - La localisation des éléments relevés au rapport de biologiste;
 - Les pentes de 25 %, 30 % et 60 % et plus;
 - Les rues et allées véhiculaires;
 - Les lots prévus;
 - Les parties à construire des bâtiments principaux pour chacun des lots prévus;
 - Le déboisement prévu;
 - Les sentiers ou frais de parcs, le cas échéant;
 - Les éléments exigés par les services municipaux (ex. : réservoir incendie, conteneurs semi-enfouis, station de pompage, bassin de rétention, localisation des servitudes, etc.);
- ✓ Dans le cas d'une opération cadastrale de 5 lots et plus sans réseau sanitaire, une étude (tests de sol) comprenant un plan sur lequel est indiqué : le niveau de la nappe phréatique et du roc, la conductivité hydraulique du sol et la topographie. Des mesures et des sondages doivent être effectués par groupe de 3 ou 4 lots pour permettre l'évaluation de la capacité d'un lotissement à recevoir un système d'épuration des eaux usées et pour démontrer que le potentiel aquifère est adéquat;
- ✓ La grille de pointage de la politique de gestion de projets en urbanisme remplie par le promoteur;
- ✓ Des plans préliminaires pour les infrastructures (rue, égout, aqueduc, drainage, etc.) réalisés à 50 % afin de prouver que les infrastructures sont réalisables selon les normes municipales selon les contraintes du site, le cas échéant;
- ✓ D'autres études au besoin (acoustiques, impacts sur capacité du réseau d'aqueduc (à la demande du génie), étude de faisabilité d'intégration aux réseaux municipaux, étude de circulation, etc.);
- ✓ Des inspirations architecturales pour les bâtiments prévus;
- ✓ Tout autre document pertinent selon les particularités du dossier, à la demande de la Ville;
- ✓ Toute forme d'autorisation externe, comme des autorisations ministérielles.

FRAIS

Les modifications requises aux différents documents sont à la charge du demandeur. Il est donc important de ne pas produire les documents sans se renseigner au préalable sur les exigences à cet effet.

POUR LES PROJETS INTÉGRÉS

Le plan réalisé par un professionnel compétent doit également comprendre :

- les cases de stationnement
- les parties privatives
- les installations septiques et les puits, le cas échéant
- l'emplacement prévu pour les conteneurs semi-enfouis
- la superficie de l'aire d'agrément

Si le projet est à l'intérieur du périmètre urbain, les plans pour la construction des bâtiments doivent également être déposés.



ACCEPTABILITÉ DU PROJET

OBJECTIF

Il s'agit ici d'obtenir l'approbation du conseil municipal tel que requis par le Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) ainsi que toute autre approbation pouvant être requise, tel qu'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), une démolition d'immeuble ou un changement de zonage.

LA BONNE PRÉPARATION

Puisque chaque modification aux documents exigés nécessite une nouvelle analyse, il est important de s'assurer de ne pas créer de nouveaux éléments non conformes lors de la modification aux documents afin d'éviter le passage répété entre l'étape de recevabilité et d'acceptabilité.

Advenant un refus du projet avec certaines conditions ou orientations du conseil municipal, il est important pour le demandeur d'adresser chacune d'entre-elles, lorsque le projet sera présenté de nouveau.

TRAITEMENT

Si le projet nécessite des demandes particulières, comme une modification réglementaire, un PPCMOI ou une dérogation mineure nécessitant l'approbation de la MRC, des délais supplémentaires sont à prévoir afin de s'assurer que celles-ci soient entrées en vigueur. Ces demandes sont traitées avant l'avancement du dossier car elles doivent être effectives pour l'acceptation du projet.

SITUATION À PRÉVOIR

Le processus d'acceptation et/ou de modification réglementaire et les délais varient selon les particularités propres à chaque demande et peuvent avoir des répercussions sur l'échéancier du projet.

Une fois que l'analyse démontre que le projet est conforme à la réglementation, le dossier est présenté au comité consultatif d'urbanisme (CCU) qui émet une recommandation au conseil municipal. C'est ce dernier qui accepte ou refuse le projet, avec justification, lors d'une séance publique de l'assemblée du conseil. Notez que la recommandation du CCU n'est pas communiquée au demandeur, seule la décision du conseil municipal sera transmise, sous forme de résolution.

Cette étape se termine par l'approbation du projet par résolution du conseil municipal, l'émission du permis de lotissement et la contribution aux fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels.

SITUATION À PRÉVOIR

Il est possible que le conseil n'accepte pas le projet si celui-ci ne répond pas aux critères à cet effet. Il est alors obligatoire de modifier le projet afin d'obtenir l'approbation du conseil. Le tout peut alors prendre quelques mois supplémentaires et évidemment, rien ne garantit l'acceptation tant que le conseil ne jugera pas que l'ensemble des critères sont respectés.

FRAIS

Les frais de traitement d'un dossier varient selon le type de demande. Les tarifs sont régis par le règlement sur les tarifs en matière d'urbanisme pour l'exercice financier de l'année en cours. De plus, les frais pour les documents et les plans sont à la charge du demandeur.

DOCUMENTS REQUIS

- ✓ Un plan projet final qui inclut les milieux hydriques et hydrologiques, les pentes et la confirmation que les terrains sont constructibles selon la réglementation en vigueur;
- ✓ Le formulaire de demande selon le projet (PIIA, PPCMOI, etc.);
- ✓ Une description technique des servitudes, le cas échéant;
- ✓ Le formulaire de proposition de toponymes, le cas échéant.

PERMIS DE LOTISSEMENT

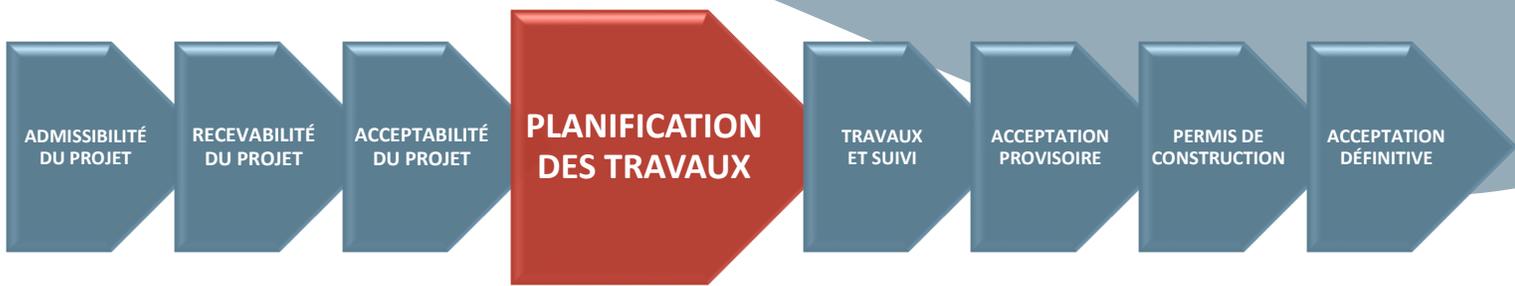
Pour le permis de lotissement, il est nécessaire d'avoir le plan final réalisé par un arpenteur-géomètre, incluant les numéros de lots réservés et les frais de parcs, selon la décision du conseil municipal. Seuls les projets ayant obtenu les approbations requises ainsi que la délivrance d'un permis de lotissement peuvent passer à l'étape de la planification des travaux.

CONTRIBUTION POUR FINS DE PARCS, DE TERRAINS DE JEUX ET D'ESPACES NATURELS

La contribution, lorsqu'elle est monétaire, est effectuée en même temps que le paiement du permis de lotissement. Des délais supplémentaires peuvent s'appliquer pour la production du rapport d'évaluation de l'évaluateur agréé, qui est mandaté par la Ville. Les frais de production de ce rapport sont à la charge du demandeur et une copie du rapport lui sera fournie. Si la contribution est effectuée en terrain, celle-ci est effectuée dans les jours qui suivent l'émission du permis, au maximum 75 jours suivant l'enregistrement des nouveaux lots au cadastre du Québec. Des délais supplémentaires peuvent s'appliquer selon les disponibilités du notaire. Les frais de notaire pour la contribution en terrain sont à la charge du demandeur.

IMPORTANT

Une fois le projet approuvé par résolution du conseil municipal, toute modification aux plans est à proscrire. Advenant que des modifications soient essentielles pour le projet, les travaux en cours devront être arrêtés jusqu'à ce qu'une nouvelle approbation par le conseil municipal soit adoptée. De plus, une demande de modification n'implique pas automatiquement une acceptation de la part des membres du conseil municipal. Les délais peuvent donc s'avérer importants.



PLANIFICATION DES TRAVAUX

OBJECTIF

À cette étape, il s'agit principalement de faire approuver les plans d'ingénierie afin de vérifier que les infrastructures prévues sont conformes à la réglementation municipale. Par infrastructures, il est question ici de la structure de la rue, de l'aqueduc, des égouts (pluvial et sanitaire), du drainage, des éléments de rétention, etc. Il s'agit également de déposer l'ensemble des documents nécessaires pour la signature d'un protocole d'entente entre le demandeur et la Ville afin d'autoriser le début des travaux d'infrastructure. Cette étape se termine par la signature de ce protocole, dont les détails à cet effet sont présentés dans les prochaines pages du présent document.

INFRASTRUCTURES

Advenant qu'il n'y ait pas d'infrastructures à créer pour le projet, les étapes de planification des travaux, le suivi de ces derniers et leur acceptation ne sont pas requis pour la suite du cheminement.

PROTOCOLE D'ENTENTE

Il s'agit d'un accord formel établi entre les autorités municipales et un promoteur qui agit en tant que développeur immobilier ou de projets. Ce protocole vise à définir les termes et les conditions de la collaboration entre la municipalité et le promoteur dans le cadre d'un projet spécifique. Il clarifie les attentes et les engagements de chaque partie, minimise les risques potentiels et assure une compréhension mutuelle des conditions dans lesquelles le projet doit être développé.

LA BONNE PRÉPARATION

Si le projet nécessite des infrastructures, le dépôt de plans signés et scellés par un ingénieur membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec est essentiel à cette étape. Considérant l'étape d'admissibilité précédente, il est fortement suggéré d'attendre l'approbation du projet par le conseil municipal pour finaliser les plans afin d'éviter des frais supplémentaires pour la modification des plans d'ingénierie. Il est cependant possible de commencer la réflexion sur les infrastructures en établissant un premier contact entre les ingénieurs au projet et ceux de la Ville.

Concernant le protocole d'entente, plusieurs documents sont nécessaires avant la signature de ce dernier. Certains de ces documents peuvent prendre plusieurs semaines à être produits, comme la garantie financière, qui dépend de l'institution financière. Il est donc recommandé de commencer à produire ceux-ci, en parallèle aux plans d'ingénierie. La liste complète de ceux-ci est présentée dans la partie « documents requis » de la présente section du guide.

TRAITEMENT

L'analyse des plans des infrastructures est effectuée par le Service du génie, qui demande par la suite les correctifs nécessaires afin d'assurer la conformité aux règlements d'infrastructures. Il se peut que plusieurs vagues de correctifs soient nécessaires. Une fois les plans approuvés, les ingénieurs de la firme doivent produire les plans émis pour construction.

Par la suite, les différents documents nécessaires pour le protocole d'entente sont rassemblés et la signature de ce dernier a seulement lieu lorsque tous les documents sont déposés.

Cette étape se termine par la signature d'un protocole d'entente autorisant le début des travaux.

FRAIS

Des montants importants sous forme de garantie seront nécessaires à cette étape-ci. Le principal dépôt de garantie dépend de l'évaluation du coût des travaux à effectuer. Dans le cadre d'un projet conventionnel, une partie de la garantie peut être remise à l'acceptation des travaux de première étape. Le reste de la garantie est remise à l'acceptation définitive des travaux prévus au protocole.

DOCUMENTS REQUIS

- ✓ Des plans d'ingénierie (rue, aqueduc, égouts, drainage, câblage enfoui ou non, éclairage, etc.) émis pour construction, signés et scellés par un ingénieur membre de l'ordre des ingénieurs du Québec;
- ✓ Des plans des infrastructures et une étude photométrique si les infrastructures électriques et de câblodistribution sont souterraines;
- ✓ La preuve qu'une demande de prolongement de réseau a été déposée à Hydro-Québec.

DOCUMENTS REQUIS - PROTOCOLE D'ENTENTE

La signature du protocole d'entente requiert plusieurs documents, dont certains ont été déposés à des étapes précédentes. Il est donc possible de réutiliser ces documents si les délais entre l'approbation des travaux et la signature du protocole le permettent. Généralement, les documents récupérés d'étapes antérieures ne doivent pas avoir fait l'objet de changement en cours de route, sauf exception. Des changements apportés à ces plans peuvent ramener le dossier dans les étapes précédentes et mettre en suspens la présente étape de planification des travaux.

- ✓ La résolution d'autorisation de la signature du titulaire, pour une personne morale;
- ✓ Une copie de l'estimation des coûts préparée par l'ingénieur concepteur du projet et signée par ce dernier;
- ✓ Une copie des offres de services professionnels (plans et devis, étude environnementale, surveillance, mesures d'atténuations environnementales, contrôles qualitatifs, etc.) transmise par le titulaire;
- ✓ Une copie des plans des infrastructures visés par la présente entente en version « émis pour construction » dans les formats suivants :
 - Une copie en format numérique PDF signée et scellée par l'ingénieur concepteur;
 - Une copie du fichier en format numérique DWG (AutoCAD);
- ✓ Un plan de déboisement prévu pour effectuer les travaux d'infrastructures;
- ✓ Les études de caractérisation environnementale avec un plan à l'échelle montrant la localisation des milieux naturels assujettis à des mesures de protection tels les cours d'eau, milieux humides, écosystèmes forestiers exceptionnels, etc.;
- ✓ Un échéancier des travaux;

- ✓ La garantie de réalisation des travaux;
- ✓ Le dépôt d'un chèque de 5 000 \$ couvrant les frais des honoraires pour la surveillance municipale;
- ✓ Le certificat d'assurance en responsabilité civile;
- ✓ Un plan d'ensemble du projet réalisé par un arpenteur-géomètre et approuvé pour le permis de lotissement et exigé à l'étape précédente;
- ✓ Un projet d'acte de copropriété lorsqu'il s'agit d'un projet intégré;
- ✓ Une copie de tout autre document pouvant être requis pour vérifier que les conditions du présent protocole d'entente sont satisfaites, à titre d'exemple, un certificat d'autorisation émis par le ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques (MELCC), selon l'article 32 de la Loi sur la qualité de l'environnement (RLRQ, c. Q2).

SENTIERS

Notez que les travaux de sentiers sur les portions de terrain qui sont cédées sous la forme de frais de parcs seront réalisés par la Ville. Le requérant n'a pas à effectuer les travaux à cet effet.

GARANTIE DE RÉALISATION DES TRAVAUX

La garantie de réalisation doit prendre l'une des formes suivantes :

- a) Un cautionnement d'exécution de contrat au nom du titulaire pour un montant équivalent à 100 % des travaux restants émis par un assureur inscrit au registre prévu à cet effet de l'Autorité des marchés financiers;
- b) Une lettre de garantie bancaire pour un montant équivalent à 50 % des travaux restants émise par une institution financière reconnue et légalement autorisée à faire affaire au Québec;
- c) Un chèque visé à l'ordre de la Ville de Saint-Sauveur pour un montant équivalent à 50 % des travaux restants.

PROJET INTÉGRÉ :

Dans le cas d'un projet intégré, le montant de la garantie à remettre est de 2 000 \$ par logement à bâtir pour un projet résidentiel alors qu'elle est de 5 000 \$ par bâtiment ayant une superficie au sol inférieure à 2 500 mètres carrés et est de 10 000 \$ par bâtiment ayant une superficie au sol supérieure ou égale à 2 500 mètres carrés pour un projet intégré commercial, industriel ou public. Dans le cas d'un centre commercial de 5 000 mètres carrés et plus de superficies de plancher, la garantie financière est de 25 000 \$ par bâtiment principal distinct.

IMPORTANT – INTERDICTION DE TRAVAUX

Aucuns travaux sur le terrain ne sont autorisés avant la signature du protocole d'entente



TRAVAUX ET SUIVI

OBJECTIF

Il s'agit ici de réaliser des travaux d'infrastructures et des ouvrages nécessaires au projet en conformité avec le protocole d'entente signé à l'étape précédente. Ces travaux sont effectués selon les grandes étapes prévues au règlement concernant les ententes relatives à des travaux municipaux (règlement 530-2021).

LA BONNE PRÉPARATION

Afin de bien coordonner les travaux réalisés sur le terrain et de permettre un accompagnement optimal de la part du Service du génie, une rencontre de démarrage doit être planifiée avant le début des travaux. Pour ne pas avoir de surprise en cours de travaux, une mise à jour récurrente sur l'état des travaux et de l'échéancier est primordiale pour effectuer les travaux dans le respect des règles de l'art.

TRAITEMENT

La surveillance du chantier est assurée par la firme embauchée par le demandeur pour la conception des plans et devis des infrastructures. De plus, un technicien en génie civil employé par la Ville de Saint-Sauveur fait des visites de chantier afin de s'assurer que le surveillant de la firme est toujours présent et de la conformité des travaux par rapport aux plans.



FRAIS

Les frais de surveillance par la firme d'ingénierie sont à la charge du promoteur. De plus, les honoraires de vérification du respect de la réglementation municipale, de surveillance en chantier et en bureau sont aussi à la charge du demandeur en fonction du taux horaire des employés municipaux sollicités.

DOCUMENTS REQUIS

Aucun document n'est spécifiquement requis à cette étape. Cependant, une mise à jour des documents déposés peut être requise selon les changements sur le terrain ou l'avancement des travaux.

MODIFICATIONS EN COURS DE TRAVAUX

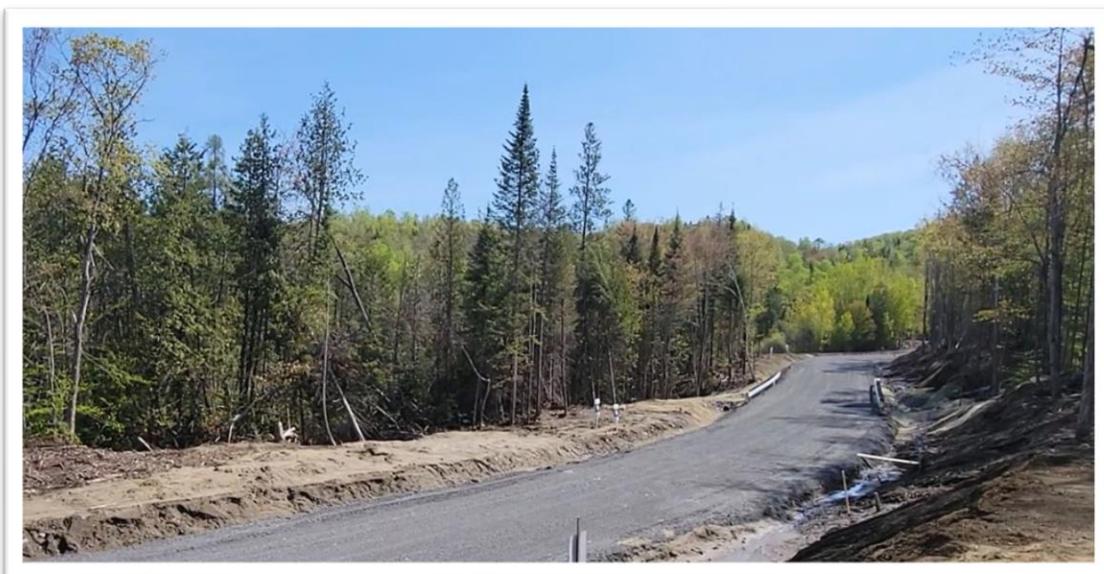
Notez que toutes modifications aux plans en cours de travaux nécessitent une directive de changement. Cette directive doit être acceptée par la municipalité **avant que les travaux soient exécutés**.

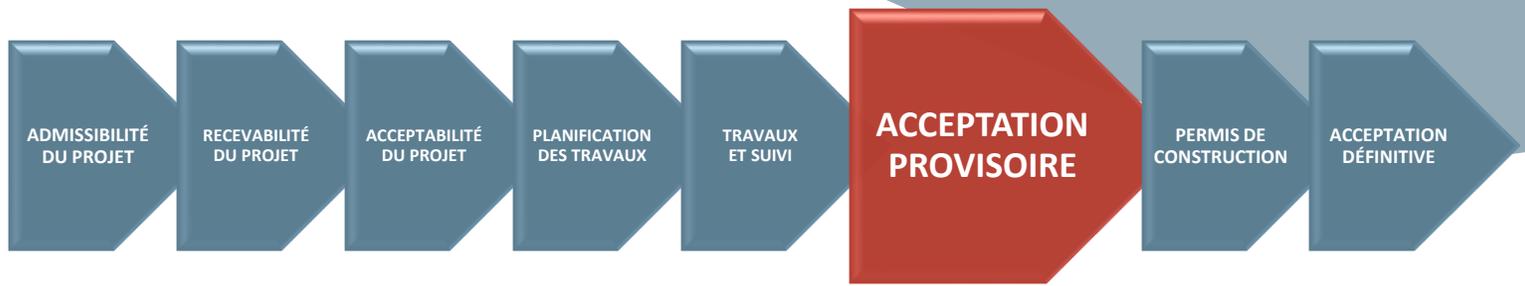
PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Durant toute la durée des travaux, il est important de maintenir les mesures de protection environnementale. C'est au promoteur et à ses sous-traitants de s'assurer que l'ensemble des mesures de mitigation soit en place en tout temps, tels des barrières à sédiments, des bassins de sédimentation, la protection des arbres d'intérêt, etc. De plus, le promoteur doit faire tout en son possible pour conserver un maximum d'arbres et de boisés dans son projet.

IMPORTANT - RESPECT DU PROTOCOLE D'ENTENTE

Il est important que l'ensemble des éléments prévus au protocole d'entente soit respecté durant les travaux. Le non-respect peut impliquer de refaire une partie des travaux en conformité, une retenue de la garantie financière et même compromettre l'acceptation des travaux ou la cession des infrastructures à la Ville.





ACCEPTATION PROVISOIRE

OBJECTIF

Cette étape consiste à procéder à l'acceptation d'une partie des infrastructures qui ont été réalisées. Les travaux visés par l'acceptation provisoire, soient ceux des travaux de 1^{ère} étape, comprennent, sans s'y limiter : le réseau d'aqueduc, les égouts sanitaire et pluvial, les infrastructures de drainage et de rétention, les éléments de contrôle de l'érosion, les mesures de mitigation pour la protection de l'environnement, l'enfouissement des réseaux d'utilité publique, l'installation de la signalisation et des éléments de sécurité routière, etc.

Pour la liste exhaustive des travaux de première étape, il est possible de consulter le [règlement 530-2021 concernant les ententes relatives à des travaux municipaux](#). Ce règlement est disponible sur notre site Web.

Dans le cas d'un projet intégré, il s'agit principalement des travaux à effectuer dans la partie commune du projet, soit, sans s'y limiter : les allées d'accès, les infrastructures de drainage et de rétention, les conteneurs semi-enfouis, etc.

LA BONNE PRÉPARATION

Il est essentiel de maintenir une bonne communication avec le personnel de la Ville afin qu'il soit au courant des avancements sur le terrain. De plus, il est recommandé d'aviser la Ville à l'avance de la fin des travaux afin que l'examen de ceux-ci soit effectué. Si le promoteur est déjà au fait de certaines lacunes constatées dans l'exécution des travaux par rapport aux plans approuvés, il est essentiel d'apporter les correctifs nécessaires avant que la Ville ne procède à l'acceptation provisoire des travaux.

Il est également recommandé de déposer les documents requis pour l'acceptation provisoire dès que possible afin de diminuer les délais de traitement de cette étape.

Cette étape prévoit également l'enregistrement de toute servitude nécessaire à la réalisation du projet. Il est donc de mise d'avoir les descriptions techniques ainsi que les projets d'actes de ces servitudes avant la finalisation de cette étape.

TRAITEMENT

Un représentant du Service du génie valide la conformité des travaux de 1^{ère} étape suite à une visite terrain et en fonction des documents à fournir en vue de l'acceptation provisoire. Suite à la visite, une liste des déficiences à corriger est adressée au promoteur et c'est seulement une fois que l'ensemble des correctifs sont effectués que l'acceptation est officialisée.

La confirmation de l'enregistrement des servitudes requises du projet au registre foncier est effectuée par le service juridique de la Ville.

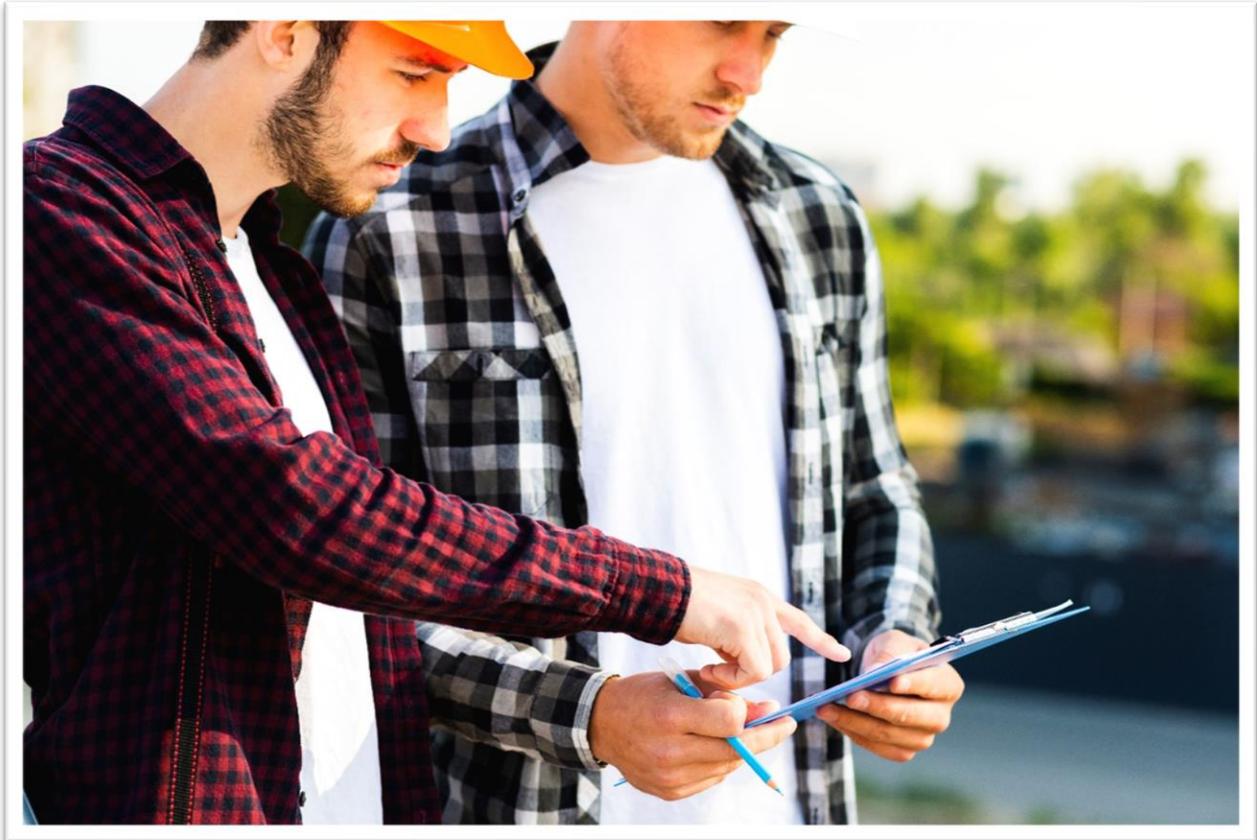
Suite à l'acceptation des travaux de première étape, une partie de la garantie financière peut être remise au requérant. Toutefois une somme équivalente au coût des travaux restants ou à l'équivalent de 10 % des travaux est maintenue en garantie.

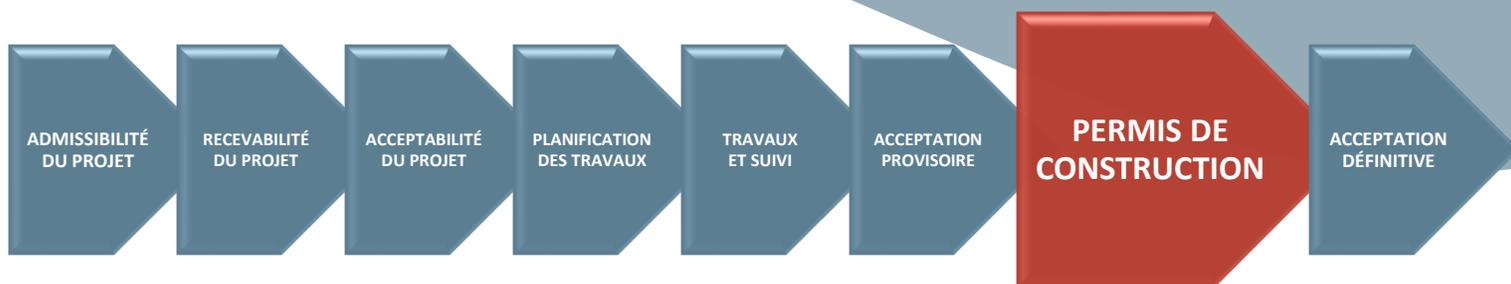
FRAIS

L'ensemble des frais reliés aux travaux et aux déficiences à corriger est à la charge du demandeur. C'est également le cas pour la production de tous documents servant à l'enregistrement des servitudes nécessaires à l'acceptation provisoire des travaux.

DOCUMENTS REQUIS

- ✓ Une attestation de conformité signée par l'ingénieur responsable de la conception;
- ✓ Une description technique et l'enregistrement des servitudes;
- ✓ La certification des conduites d'aqueduc;
- ✓ Une inspection télévisée et la certification des conduites d'égout, incluant le passage du gabarit du profilomètre 5,0 %;
- ✓ Un rapport de contrôle de qualité du laboratoire incluant l'ensemble des tests effectués et leurs résultats;
- ✓ Le manuel d'opération au besoin (ex. : station de pompage);
- ✓ Un dessin d'atelier de chacun des équipements;
- ✓ Tout autre document exigé au protocole d'entente.





DÉLIVRANCE DES PERMIS DE CONSTRUCTION

OBJECTIF

C'est à ce stade que les permis de construction des bâtiments principaux peuvent être délivrés, soit uniquement une fois que l'acceptation des travaux de première étape est donnée par la Ville. Les infrastructures doivent être opérationnelles et doivent permettre une desserte en aqueduc, en égout et en drainage ainsi que la circulation de véhicules lourds, comme le camion incendie. Si le projet requiert un prolongement du réseau électrique par Hydro-Québec, le réseau doit être complet et alimenté en électricité avant l'émission des permis.

La Ville procède à la délivrance des permis de construction seulement une fois que les infrastructures sont mises en place et opérationnelles.

LA BONNE PRÉPARATION

Il est de mise de débuter en prenant contact avec l'accueil du Service de l'urbanisme afin d'obtenir la liste des documents requis en fonction du type de bâtiment projeté et/ou de son emplacement. N'hésitez pas à prendre de l'avance pour le traitement des permis de construction, car la disponibilité des différents professionnels requis pour la production des plans peut ajouter des délais considérables advenant qu'il y ait des documents manquants ou à modifier.

TRAITEMENT

Le Service de l'urbanisme procède à l'analyse des documents en fonction de la Règlementation d'urbanisme ainsi qu'en fonction des approbations requises par le conseil municipal, le cas échéant.

Si le projet n'est pas encore desservi en électricité par Hydro-Québec, il est de mise de fournir la date à laquelle Hydro-Québec alimentera le réseau avec preuve à l'appui. La Ville ne traitera les demandes que lorsqu'un délai de 2 mois ou moins est prévu pour la mise en service du réseau d'Hydro-Québec.

FRAIS

L'ensemble des frais reliés au permis peut varier en fonction du règlement sur la tarification de l'année en cours. Il est possible de communiquer avec le Service de l'urbanisme ou de consulter le règlement en ligne à cet effet pour avoir les détails sur ces frais. Évidemment, tous les documents à soumettre sont aussi à la charge du demandeur ou de la personne souhaitant obtenir un permis de construction.

DOCUMENTS REQUIS

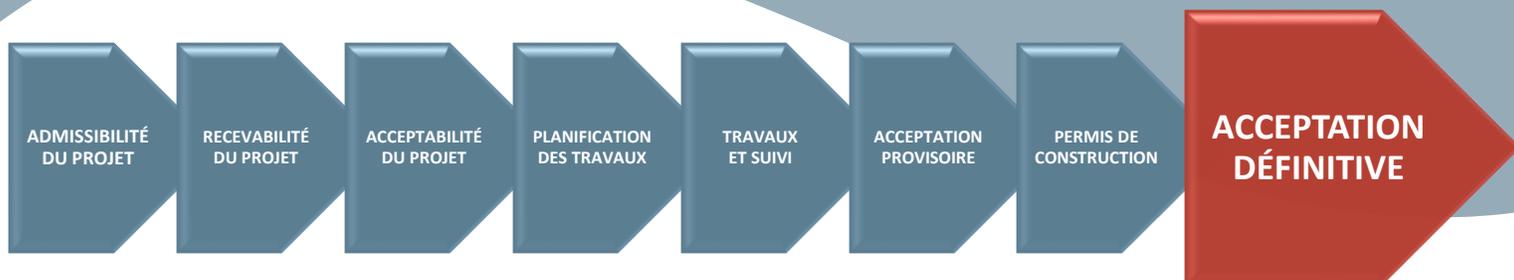
Les documents requis peuvent changer en fonction de la demande, mais voici, de façon générale, les documents de base qui sont requis au permis :

- ✓ Un plan d'implantation réalisé par un arpenteur-géomètre;
- ✓ Une étude de caractérisation environnementale, advenant que celle exigée lors du projet soit venue à échéance;
- ✓ Les plans de construction à l'échelle pour le bâtiment et réalisés par un professionnel;
- ✓ Un plan d'aménagement paysager du terrain comprenant les aires de déboisement, les arbres à planter et les espaces de stationnement;
- ✓ Un rapport de caractérisation pour la mise en place de l'installation sanitaire et l'ouvrage de prélèvement des eaux, le cas échéant.

PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURAL (PIIA)

Selon le contexte, les délais peuvent varier pour l'analyse des permis de construction, particulièrement si le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) est applicable à l'immeuble. Le traitement d'un dossier assujéti au PIIA peut prendre un minimum de deux mois supplémentaires de traitement, car il nécessite une approbation du conseil municipal. Advenant que le projet soit refusé ou que des modifications soient nécessaires, des délais supplémentaires peuvent s'ajouter. De plus, des documents additionnels sont exigés pour cette démarche (ex. : plans 3D couleur de la construction projetée).





ACCEPTATION DÉFINITIVE

OBJECTIF

Il s'agit ici de la dernière étape, qui consiste à vérifier la conformité des travaux par rapport aux plans déposés. Cette étape permet de clore le protocole d'entente, puis de procéder à la cession des terrains comprenant les infrastructures à la Ville.

BONNE PRÉPARATION

Comme à l'étape de l'acceptation provisoire, la communication avec la Ville sur l'avancement des travaux est au cœur des préparatifs pour la cession des infrastructures. Il suffit donc de bien partager les mises à jour sur l'avancement des travaux avec le personnel municipal. De plus, pour procéder à la cession des infrastructures, il est nécessaire que le notaire prépare l'acte de cession.

TRAITEMENT

Comme l'acceptation provisoire, une visite terrain est effectuée avec un représentant de la Ville afin de vérifier que les travaux ont été effectués comme prévu et de corriger les déficiences, le cas échéant. Une fois l'ensemble des travaux validé par le Service du génie, celui-ci informe les autres services municipaux que les travaux sont acceptés. Par la suite, le Service juridique du greffe accompagne le promoteur dans la cession des infrastructures à la Ville. Ce n'est qu'une fois toutes les infrastructures cédées à la Ville que cette dernière débute la prise en charge des infrastructures et le déneigement des rues. Ce dernier n'est toutefois pas applicable dans le cas des projets intégrés.

La Ville procède par la suite à la libération des garanties et remet le dépôt de 5 000 \$ déposé pour la surveillance de chantier, auquel le montant de la dernière facture est déduit. Advenant que le montant de la dernière facture dépasse 5 000 \$, le montant excédentaire sera facturé au demandeur.

FRAIS

Les frais de notaire afin de procéder à la cession des infrastructures à la Ville sont de la responsabilité du demandeur.

DOCUMENTS REQUIS

- ✓ Attestation de conformité signée par l'ingénieur responsable de la conception;
- ✓ L'acte de cession des infrastructures à céder, incluant les rues;
- ✓ Les coordonnées du notaire.

EN SYNTHÈSE

Le *Guide à l'attention du promoteur immobilier* élaboré par la Ville se révèle être une ressource essentielle pour quiconque souhaite entreprendre un projet avec succès à Saint-Sauveur. Il se présente comme un compagnon indispensable, offrant une feuille de route détaillée pour naviguer avec succès à travers les diverses phases d'approbation et de développement pour le projet. En adoptant ces directives, les promoteurs peuvent non seulement optimiser leur chance de réussite, mais réduisent les éventuels obstacles en prévoyant les prochaines étapes. En somme, ce guide se présente comme un outil précieux pour un développement réussi, avec l'avantage supplémentaire de faire gagner du temps au promoteur.



POUR NOUS JOINDRE

Téléphone : 450 227-0000, poste 2500

Courriel : urbanisme@vss.ca

Site Internet : vss.ca

Adresse

1, place de la Mairie
Saint-Sauveur, QC J0R 1R6

Ville de
Saint-Sauveur

