GUIDE DU
» PROMOTEUR 2026

Mise à jour : août 2026



© David Grad

Ville de La Sarre

Table des matières

Portrait de la Ville — 4

Objectifs du guide — 5

Résumé des grandes étapes — 6

Étape 1 • Accompagnement et idéation du projet — 7

Étape 2 • Élaboration du projet — 8

Étape 3 • Dépôt du projet et validation par la Ville — 10

Étape 4 • Études techniques, plans et lotissement — 14

Étape 5 • Signature d'une entente relative à des travaux municipaux — 16

Étape 6 • Délivrance des permis et certificats — 19

Étape 7 • Réalisation des travaux — 21

Étape 8 • Réception et cession — 22

Conclusion — 25



© Jean Caron

» La Sarre

Portrait de la Ville

Située au cœur de l'Abitibi-Ouest et à proximité de l'Ontario, La Sarre profite d'une position stratégique. Reliée aux grands axes routiers, elle connecte facilement à Rouyn-Noranda, à Amos et aux autres centres urbains. Ville-centre de sa MRC, elle joue un rôle clé dans le développement économique et social de la région.

Avec ses 7212 habitants (2024), La Sarre offre une vie communautaire de qualité dans un environnement naturel exceptionnel. La rivière du Sud traverse notamment la ville d'est en ouest et constitue un élément emblématique du paysage urbain. Partout à travers la ville, des espaces verts, parcs et zones de plein air invitent les citoyens et visiteurs à adopter un mode de vie actif et sain tout en renforçant l'attractivité résidentielle.

Sur le plan économique, La Sarre, nommée Capitale forestière du Canada en 1989, s'appuie sur la foresterie, pilier historique de la région. À cela s'ajoutent les services publics de la santé et de l'éducation ainsi que l'industrie minière. Ensemble, ces secteurs procurent à la ville une forte stabilité économique qui est renforcée par un faible taux de chômage de 4 % en Abitibi-Témiscamingue (mai 2025). Investir à La Sarre c'est aussi bénéficier du support continu de la chambre de commerce, de la Société d'aide au développement des collectivités (SADC), de la MRC de même que de partenariats avec les institutions financières locales.

Avec une densité urbaine de 49,6 habitants/km^2, bien au-dessus de la moyenne régionale, La Sarre possède un fort potentiel de développement immobilier. Plusieurs terrains vastes, bien situés et prêts à accueillir des projets résidentiels ou commerciaux sont disponibles. Écoles, hôpital, infrastructures sportives et culturelles : tous les services essentiels sont à portée de main. Sécuritaire, dynamique et en constante évolution, La Sarre est la place idéale pour les futurs résidents!

À La Sarre, les projets immobiliers trouvent une ville prête à soutenir, accompagner et faire grandir les idées. La municipalité mise sur une planification urbaine claire, un accompagnement personnalisé et un dialogue ouvert avec les promoteurs. Le cadre réglementaire est bien défini, l'approche est collaborative, et l'objectif est simple : bâtir ensemble un milieu de vie harmonieux et durable.

« Envie d'investir dans un milieu en croissance, accueillant et rempli d'opportunités? Parlons-en! La Sarre vous attend. »

Objectifs du guide

La Ville de La Sarre souhaite, par le présent guide, offrir un outil clair, pratique et structuré afin d'accompagner les promoteurs dans la planification et la réalisation de projets de développement sur son territoire.

Ce guide s'adresse aux promoteurs souhaitant réaliser des projets résidentiels, commerciaux, industriels ou mixtes, impliquant notamment une opération cadastrale, la réalisation d'infrastructures municipales ou la conclusion d'une entente avec la Ville.

Comment utiliser ce guide

Ce guide doit être utilisé comme un outil de référence**,** permettant au promoteur de :

- mieux comprendre le cheminement de son projet ;
- préparer adéquatement ses démarches ;
- structurer ses échanges avec la Ville.

Il ne remplace pas la réglementation municipale en vigueur ni les lois applicables. Les exigences particulières peuvent varier selon la nature, l'emplacement et la complexité du projet. La Ville se réserve le droit de demander des informations ou documents complémentaires lorsque requis.

Une approche collaborative

La Ville de La Sarre privilégie une approche basée sur le dialogue, la transparence et la collaboration. En amorçant les échanges tôt et en travaillant conjointement tout au long du processus, les promoteurs et la Ville contribuent à la réalisation de projets bien intégrés, conformes et adaptés aux besoins de la communauté.

Délais de réalisation

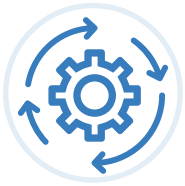
Les délais de réalisation d'un projet définit peuvent varier considérablement selon sa complexité. Ils dépendent notamment du temps requis pour la préparation des documents par les professionnels mandatés par le promoteur, ainsi que de leur analyse par les différents services municipaux. Bien qu'il soit impossible de déterminer un échéancier précis, un promoteur peut généralement prévoir un délai variant entre 9 et 24 mois pour compléter l'ensemble des 8 étapes présentées dans ce guide.





Résumé des grandes étapes

ÉTAPES	ACTIONS	INTERVENANTS
1. Accompagnement et idéation	Premières validations Précisez les gandes intentions Réflexion sur les sites potentiels	Promoteur Service de l'urbanisme
2. Élaboration	Identification d'un site Élaboration d'un plan préliminaire Analyse de la faisabilité	Promoteur Service de l'urbanisme Service technique (au besoin)
3. Dépôt et validation	Recevabilité du projet Acceptabilité par le conseil Rencontres de coordination et analyse Modification règlementaire	Promoteur Conseil municipal Équipe municipale
4. Études techniques, plans et lotissement	Réalisation des différentes études (caractérisation des sols, plans d'architecture, plans de lotissement) Analyse par les services municipaux Contribution aux fins de parcs	Promoteur Équipe municipale Firme de professionnels Notaire
5. Signature d'une entente relative à des travaux municipaux	Estimation préliminaire des coûts des travaux muncipaux Détermination du mode d'exécution des travaux Avis d'approbation Garanties financières Signature de l'entente	Promoteur Direction générale Conseil municipal
6. Délivrance des permis et certificats	Dépôts des documents finaux Analyse règlementaire Délivrance des permis et certificats	Promoteur Service de l'urbanisme
7. Réalisation des travaux	Exécution des travaux	Promoteur Entrepreneur général Firme de génie Services techniques
8. Réception et cession	Réception provisoire des travaux Garanties exigées Réception définitive des travaux Cession des infrastructures	Promoteur Entrepreneur général Firme de génie Services techniques Notaire



» Étape 1

Accompagnement et idéation du projet

DOCUMENTS REQUIS

À ce stade, les échanges peuvent se faire sans documents formels, notamment à l'aide d'un croquis, d'esquisses sommaires ou de discussions verbales.

Cette étape vise à accompagner le promoteur dès l'émergence de son idée de projet. Elle permet de valider certaines orientations générales, d'explorer des secteurs ou des sites potentiels et de mieux comprendre le cadre réglementaire applicable, avant d'entreprendre l'élaboration formelle du projet.

Rôle du promoteur

Le promoteur est invité à :

- présenter son idée de projet de manière sommaire ;
- préciser les grandes intentions (type de projet, clientèle visée, secteur recherché) ;
- poser ses questions afin de mieux comprendre le cadre municipal ;
- amorcer une réflexion sur les sites envisagés.

Rôle de la Ville

À cette étape, la Ville agit principalement à titre de conseil. Elle peut notamment :

- répondre aux questions générales liées à la réglementation d'urbanisme ;
- présenter les usages permis et les grandes affectations du territoire ;
- signaler les contraintes connues pouvant influencer la faisabilité d'un projet ;
- orienter le promoteur vers les démarches et étapes à prévoir.

Cette étape peut se faire facilement par courriel info@ville.lasarre.qc.ca

Ou par prise de rendez-vous si besoin.

PRISE DE RENDEZ-VOUS

Pour planifier une rencontre, communiquez avec nous à **info@ville.lasarre.qc.ca**
ou au 819-333-2282.

Avant votre rencontre
Lors de la prise de rendez-vous, une brève description de votre projet ou de votre demande vous sera demandée. Cette information nous permet de nous assurer que la bonne personne participe à la rencontre et de préparer les documents nécessaires afin de mieux vous accompagner.

Cette étape est facultative, mais fortement recommandée. Elle ne constitue ni une analyse officielle ni une autorisation, mais un accompagnement initial visant à orienter le projet et à éviter des démarches prématurées ou inutiles.

» Étape 2

Élaboration du projet

DOCUMENTS REQUIS

- ☐ Plan conceptuel du projet incluant les usages projetés, les trames de rues préliminaires etc.
- ☐ Plan préliminaire de lotissement ou d'implantation

À cette étape, le promoteur souhaite structurer concrètement son projet afin de permettre à la Ville d'en analyser la faisabilité. Contrairement à l'étape d'accompagnement et d'idéation, le projet repose maintenant sur un site identifié et sur des documents graphiques permettant de présenter clairement l'intention d'aménagement.

Le Service de l'urbanisme demeure la porte d'entrée principale pour les échanges avec la Ville. À partir des documents fournis, des validations préliminaires sont effectuées afin de vérifier la conformité du projet aux grandes orientations et à la réglementation municipale en vigueur, avant son dépôt formel pour analyse.

Afin de soutenir ces échanges, le promoteur prépare, en collaboration avec un arpenteur-géomètre, un plan préliminaire de lotissement ou d'implantation, lequel sert de base aux discussions et à l'analyse préliminaire du projet. Ce plan permet de mieux comprendre l'aménagement proposé et d'identifier les enjeux ou ajustements à considérer avant de poursuivre le processus.

À quoi sert le plan préliminaire et pourquoi à cette étape?

Le plan préliminaire de lotissement ou d'implantation a pour but d'illustrer l'intention du projet, sans en définir tous les détails. Il s'agit d'un outil de travail qui facilite les échanges avec la Ville et permet de valider la faisabilité générale du projet avant d'entreprendre des démarches plus détaillées.



» Étape 2 (suite)

Cette étape marque le passage de l'idée à un projet structuré.

Le plan préliminaire n'est pas un plan final, mais un outil permettant d'orienter les discussions et de préparer le dépôt du projet pour analyse.

Avant de déposer un projet, il est recommandé de se poser certaines questions clés, afin d'évaluer sa conformité et sa faisabilité.

Infrastructures et services municipaux	**Oui**	**Non**	**N/A**	**Le projet nécessitera-t-il :**
	☐	☐	☐	• Le prolongement de services municipaux
	☐	☐	☐	• La construction d'une station de pompage
	☐	☐	☐	• Le projet est-il desservi par une route numérotée appartenant au ministère des Transports et de la Mobilité durable? Si oui, un permis d'accès et une étude d'impact sur la circulation pourraient être exigés.
Environnement	☐	☐	☐	• Le site se trouve-t-il dans un milieu naturel protégé (milieu humide, hydrique, boisé, site d'intérêt) ou dans un habitat sensible nécessitant des mesures de protection? Lorsque le site est situé dans un milieu humide potentiel (selon la cartographie du ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs (MELCCFP), une caractérisation des sols réalisée par un biologiste sera exigée.
	☐	☐	☐	• Le site a-t-il déjà été occupé par un autre usage (ex. industriel) nécessitant une étude de contamination? (vous pouvez consulter le répertoire des terrains contaminés du MELCCFP Répertoire des terrains contaminés
	☐	☐	☐	• Y a-t-il présence d'un cours d'eau vulnérable nécessitant conservation et intégration?
Planification territoriale/urbanisme	☐	☐	☐	• Le site à l'étude se trouve-t-il dans une zone prioritaire d'aménagement;
	☐	☐	☐	• L'usage projeté est -il autorisé dans cette zone
Capacité d'infrastructures				**La desserte du secteur peut-elle être assurée pour :**
	☐	☐	☐	• Eau potable?
	☐	☐	☐	• Combat incendie (pression d'eau, accès camion-échelle)?
	☐	☐	☐	• Égout sanitaire? Égout pluvial? Électricité?



» Étape 3

Dépôt du projet et validation par la Ville

DOCUMENTS REQUIS

- ☐ Description sommaire du projet, incluant l'usage projeté et l'ampleur du projet (ex. nombre de logements, bâtiments ou unités, selon le cas)
- ☐ Plan préliminaire d'implantation ou de lotissement, selon le cas
- ☐ Plan conceptuel d'aménagement ou tout autre document graphique permettant de présenter l'idée générale du projet (croquis, esquisse, plan d'ensemble, etc.)
- ☐ Schéma ou concept de desserte des infrastructures (eau, égout, accès, circulation), à un niveau préliminaire
- ☐ Information sommaire sur le site et les contraintes connues (Topographie particulière, présence de milieux humides potentiels, Présence de servitudes connues)

Cette étape vise à permettre à la Ville d'analyser le projet de façon officielle afin d'en évaluer la recevabilité et l'acceptabilité. Elle permet de valider la cohérence du projet avec la réglementation, les orientations d'aménagement et le développement souhaité.

Recevabilité du projet

La recevabilité du projet a pour objectif de déterminer si celui-ci peut être analysé plus en détail par la Ville, avant que le promoteur n'engage des études techniques approfondies ou des investissements importants.

À cette étape, le Service de l'urbanisme procède à une analyse préliminaire afin de s'assurer que le projet :

- présente une conformité générale à la réglementation en vigueur ;
- est cohérent avec les orientations du plan d'urbanisme et de la planification stratégique de la Ville ;
- est suffisamment défini et préparé pour poursuivre son cheminement dans le processus municipal ;
- est situé dans une zone où l'usage projeté est autorisé, dans une zone prioritaire d'aménagement pour une nouvelle rue ou susceptible de l'être ;
- ne comporte pas, à première vue, de contraintes majeures pouvant nuire à sa réalisation, notamment en lien avec les infrastructures, l'environnement ou l'intégration au milieu.

« L'analyse de recevabilité ne porte pas sur les détails techniques, les plans définitifs ni sur les modalités de réalisation du projet. »

» Étape 3 (suite)

Acceptabilité du projet par le conseil municipal

Présentation au conseil municipal

L'acceptabilité du projet correspond à l'étape où le promoteur présente son projet au conseil municipal afin d'évaluer s'il s'inscrit adéquatement dans les grandes orientations de développement de la Ville.

À cette étape, le conseil municipal se prononce sur la pertinence générale et la vision d'ensemble du projet, sans analyser les aspects techniques détaillés.

L'objectif est de déterminer si le projet peut aller de l'avant et si les services municipaux peuvent poursuivre leur travail d'analyse et de coordination.

Cette étape contribue à réduire les risques pour le promoteur, en évitant l'engagement de ressources importantes dans un projet qui ne serait pas appuyé par la Ville. L'analyse ne porte pas sur les détails techniques, les plans définitifs ni sur les modalités de réalisation du projet.

Ce que le conseil évalue

Lors de l'analyse, le conseil municipal considère notamment :

- la vision générale du projet et son concept d'aménagement ;
- la cohérence du projet avec le développement souhaité du secteur ;
- les enjeux potentiels liés à son intégration au milieu et à la communauté.

Lorsque le projet n'est pas jugé acceptable, le promoteur est informé des motifs et peut être invité à revoir ou ajuster son projet avant une nouvelle présentation au conseil.

> **L'acceptabilité du projet constitue un accord de principe.**
> **Elle ne représente pas une approbation finale, n'autorise pas le début des travaux et ne remplace pas les démarches subséquentes prévues au guide.**

Rencontre de coordination et analyse

À la suite de l'acceptabilité, le projet entre dans une phase de travail conjoint avec les services municipaux concernés (urbanisme, services techniques, sécurité incendie, environnement, etc.).

Cette étape sert à s'assurer que la Ville et le promoteur ont la même compréhension du projet. Elle permet à la Ville de partager ses commentaires préliminaires, de valider les informations nécessaires et de vérifier si le projet respecte les règlements et exigences municipales. C'est aussi l'occasion d'analyser les impacts possibles sur les infrastructures et l'environnement, et d'identifier, au besoin, les ajustements à apporter avant de poursuivre le projet et de le soumettre aux instances décisionnelles.

» Étape 3 (suite)

Rôle du promoteur :

- Fournir les plans et documents requis, à jour et suffisamment détaillés
- Déposer, au besoin, des études ou analyses spécialisées
- Répondre aux demandes de précisions ou de documents complémentaires

Rôle de la Ville :

- Analyser les plans, documents et informations soumis
- Formuler les recommandations, exigences et correctifs à apporter

Selon la nature et la complexité du projet, une ou plusieurs rencontres de coordination peuvent être nécessaires. Cette étape est essentielle afin de s'assurer que le projet est techniquement et réglementairement recevable avant de poursuivre vers l'approbation officielle.

Autorisation de mandater les professionnels et analyses complémentaires

Lorsque la demande est jugée conforme aux exigences de la Ville, le promoteur est prêt à mandater les professionnels nécessaires afin de poursuivre la planification du projet.

Cette étape permet notamment :

- d'estimer les coûts des travaux projetés;
- d'évaluer la capacité résiduelle des infrastructures et équipements municipaux existants;
- de valider plus précisément la faisabilité technique du projet.

« Les analyses réalisées à cette étape contribuent à confirmer les paramètres du projet avant de poursuivre vers les étapes d'approbation et de mise en œuvre. »

L'acceptabilité sociale est essentielle à la réalisation d'un projet. Elle reflète l'adhésion de la communauté, favorise le dialogue avec les citoyens et contribue à un développement harmonieux.

» Étape 3 (suite)

Demande de modification réglementaire

À cette étape, une modification du règlement d'urbanisme peut s'avérer nécessaire pour permettre la réalisation du projet. Ces modifications peuvent concerner, par exemple, les normes, objectifs ou critères des règlements en vigueur, notamment le
règlement de zonage et le règlement de lotissement. Elles peuvent également porter sur le règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)
si le projet est soumis à ce type d'encadrement.

Les démarches d'amendements réglementaires comprennent toujours :

- Une consultation publique, conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) ;
- Dans la plupart des cas, une étape d'approbation référendaire.

Dans ce contexte, il est recommandé de réaliser en amont une démarche d'acceptabilité sociale.

Un échéancier est fourni au promoteur afin de lui permettre de suivre les étapes du processus de modification réglementaire et de connaître la date d'entrée en vigueur du règlement, si toutes les étapes prévues par la LAU sont franchies avec succès. En l'absence de contestation, la procédure d'amendement réglementaire dure généralement quatre à six mois.

Étapes du processus de modification des règlements d'urbanisme :

1. Adoption du premier projet de règlement – séance publique du conseil municipal
2. Envoie du projet à la MRCAO
3. Consultation publique
4. Adoption du 2e projet de règlement – séance publique du conseil municipal
5. Envoie du document à la MRCAO
6. Avis annonçant la possibilité de faire une demande de participation à un référendum
7. Si aucune demande de référendum : Adoption du règlement – séance publique du conseil municipal
8. Envoi à la MRC pour conformité avec des délais pouvant aller jusqu'à 120 jours
9. Réception du certificat de conformité de la MRCAO
10. Entrée en vigueur à la date inscrite sur le certificat de conformité



» Étape 4

Études techniques, plans et lotissement

DOCUMENTS REQUIS

- ☐ Études techniques requises selon le projet
- ☐ Plans de lotissement détaillés
- ☐ Plans et devis préliminaires des infrastructures municipales, le cas échéant

À la suite de la recevabilité et de l'acceptabilité du projet, le promoteur peut mandater les professionnels requis afin de réaliser les études et documents techniques nécessaires à la définition détaillée du projet.

Cette étape permet de confirmer la faisabilité technique du projet, de préciser les infrastructures municipales à prévoir et de préparer les éléments requis en vue de la conclusion d'une entente avec la Ville.

Cette étape sert à bien comprendre le site et le projet, à repérer les contraintes possibles, à préciser les choix d'aménagement et à préparer les documents nécessaires pour le lotissement et la signature de l'entente avec la Ville

Études et analyses pouvant être requises

Selon la nature et la localisation du projet, la Ville peut exiger, notamment :

- une étude de caractérisation environnementale (sols, milieux naturels, contamination, etc.) ;
- une étude géotechnique ou de capacité portante des sols ;
- une étude de drainage ou de gestion des eaux pluviales ;
- une analyse de la capacité résiduelle des infrastructures municipales ;
- une étude de circulation, lorsque requis.

Ces études permettent d'identifier les contraintes du site et d'apporter les ajustements nécessaires au projet.

Plans et documents techniques

Le promoteur doit faire préparer, par des professionnels qualifiés, les plans et documents techniques requis afin de définir le projet de manière suffisamment détaillée pour son analyse par la Ville.

Ces documents incluent notamment les plans de lotissement et, le cas échéant, les plans et devis préliminaires des infrastructures municipales.

Les documents déposés doivent être conformes à la réglementation municipale en vigueur et présenter un niveau de détail adéquat permettant leur analyse par les services municipaux.

» Étape 4 (suite)

Lotissement

Lorsque le projet implique une opération cadastrale, le promoteur doit faire préparer le plan de lotissement officiel par un arpenteur-géomètre et le déposer à la Ville pour analyse, conformément aux exigences applicables.

Aucune entente relative aux travaux municipaux ni aucun permis ne peut être délivré tant que cette étape n'a pas été complétée.

Contribution pour fins de parc

Conformément à la réglementation municipale en vigueur, tout projet de lotissement ou de développement peut être assujetti à une contribution pour fins de parc, qu'il comprenne ou non l'aménagement de rues.

Cette contribution vise l'aménagement et l'entretien des parcs, terrains de jeux, sentiers et autres espaces verts municipaux.

La contribution peut prendre l'une des formes suivantes, selon la décision de la Ville :

- la cession gratuite d'un terrain représentant jusqu'à 10 % de la superficie visée par l'opération cadastrale ;
- le versement d'une somme équivalente à 10 % de la valeur du terrain ;
- ou une combinaison des deux.

Dans le cas d'un lotissement d'un seul lot résidentiel, une contribution financière équivalente à 1 % de la valeur du terrain peut être exigée.

La contribution pour fins de parc est généralement exigée au moment de l'approbation du plan de lotissement ou avant l'émission des permis requis.

Le promoteur doit s'y conformer afin de permettre la poursuite du projet.

Lorsque la contribution pour fins de parc prend la forme d'une cession de terrain, un acte notarié est requis.

- La Ville mandate un notaire pour préparer l'acte de cession du terrain en sa faveur ;
- Le promoteur doit fournir les documents requis (titres, description du lot, plan cadastral, etc.) ;
- Les frais liés à la cession (honoraires du notaire, frais de publication et copies) sont généralement à la charge du promoteur, sauf indication contraire prévue par la réglementation ou l'entente.





» Étape 5

Signature d'une entente relative à des travaux municipaux

DOCUMENTS REQUIS

- ☐ Avis écrit d'approbation du promoteur
- ☐ Résolution du conseil d'administration autorisant la signature de l'entente, lorsque le promoteur est une personne morale
- ☐ Estimation préliminaire des coûts des travaux municipaux, préparée par un professionnel qualifié
- ☐ Garanties financières exigées à la signature de l'entente
- ☐ Certificats d'assurance requis, conformément aux exigences de la Ville
- ☐ Tout autre document jugé nécessaire par la Ville en fonction de la nature ou de la complexité du projet

À cette étape, lorsque le projet nécessite la réalisation de travaux d'infrastructures municipales. Le promoteur doit conclure une entente avec la Ville.

Cette entente permet d'établir clairement :

- quelles infrastructures doivent être réalisées (ex. : rues, aqueduc, égout) ;
- qui est responsable de l'exécution des travaux ;
- comment les travaux seront réalisés ;
- et comment les coûts seront assumés ou partagés entre la Ville et le promoteur.

L'objectif est de s'assurer que les infrastructures prévues sont adéquates, conformes aux normes municipales et adaptées aux besoins du projet.

Fractionnement d'un projet en phase :

Sur demande du promoteur et avec l'autorisation de la Ville, un projet peut être réalisé en plusieurs phases.

Chaque phase peut être exécutée l'une après l'autre et faire l'objet d'une entente distincte. Les garanties exigées par la Ville peuvent également être fournies séparément pour chacune des phases du projet.

Cette façon de procéder offre plusieurs avantages pour le promoteur, notamment :

- permettre d'échelonner la réalisation du projet dans le temps ;
- faciliter la gestion des coûts et du financement ;
- limiter les engagements financiers aux phases effectivement réalisées ;
- offrir une plus grande flexibilité pour s'adapter à l'évolution du projet ou du marché.

» Étape 5

Estimation préliminaire

Lorsque le projet répond aux exigences préliminaires de la Ville, celle-ci autorise le promoteur à mandater, à ses frais, les professionnels requis afin de préparer les documents nécessaires à la suite du processus.

Ces documents incluent notamment une estimation des coûts des travaux municipaux, pour chaque phase ou pour l'ensemble du projet, ainsi qu'une étude visant à vérifier la capacité résiduelle des équipements municipaux existants.

Détermination du mode d'exécution des travaux

Lorsque la Ville juge satisfaisante l'estimation préliminaire soumise par le promoteur, elle détermine, selon la nature des travaux, la façon dont les travaux d'infrastructures municipales seront réalisés ainsi que leur mode de financement.

La Ville transmet ensuite au promoteur un document présentant la répartition des coûts, afin que celui-ci connaisse clairement ses responsabilités financières avant de poursuivre le projet.

La Ville décide qui réalisera les travaux d'infrastructures : soit la Ville elle-même, soit le promoteur.

Dans tous les cas, la Ville est responsable d'octroyer le contrat de surveillance des travaux et du contrôle des matériaux, le tout au frais du promoteur.

Avis d'approbation du promoteur

Après avoir reçu l'estimation préliminaire et les modalités d'exécution établies par la Ville, le promoteur qui souhaite poursuivre son projet doit transmettre un avis écrit d'approbation à la Ville.

Par cet avis, le promoteur confirme :

- qu'il a reçu et examiné l'estimation préliminaire ;
- qu'il accepte la répartition des coûts proposée et qu'il assume la part des coûts qui lui revient ;
- qu'il consent à conclure une entente avec la Ville afin de préciser les obligations de chacune des parties ;
- qu'il s'engage à ne pas débuter les travaux tant que l'entente, les devis requis et le règlement d'emprunt, le cas échéant, n'ont pas été adoptés et approuvés conformément aux lois et règlements en vigueur.



© Mathieu Dupuis

» Étape 5 (suite)

Garanties requises à la signature de l'entente

Dans le cadre de l'entente relative aux travaux municipaux, la Ville exige le dépôt de garanties financières afin d'assurer la réalisation conforme des travaux et le respect des obligations du promoteur. Ces garanties visent à protéger les intérêts de la Ville jusqu'à l'exécution complète des travaux prévus à l'entente.

La nature, le montant, la durée et les modalités de libération des garanties sont précisés dans l'entente. Aucun permis ou certificat ne peut être délivré tant que les garanties exigées n'ont pas été fournies et jugées conformes par la Ville. Les garanties sont libérées, en tout ou en partie, lors de la réception provisoire ou définitive des travaux, conformément aux conditions prévues à l'entente.

Les garanties exigées doivent représenter 75 % du coût de l'estimation préliminaire des travaux, taxes comprises, et peuvent prendre l'une ou plusieurs des formes suivantes :

- un cautionnement d'exécution émis par une compagnie légalement habilitée à se porter garante et désignant la Ville à titre de bénéficiaire ;
- une lettre de garantie bancaire irrévocable et inconditionnelle, émise par une institution financière dûment autorisée à exercer dans la province de Québec, payable à l'ordre de la Ville et encaissable sur avis de défaut ;
- un chèque visé établi à l'ordre de la Ville.

> **Les garanties financières sont une condition essentielle à la signature de l'entente et à la délivrance des permis. Elles demeurent en vigueur jusqu'à la réalisation des travaux et leur réception conformément aux modalités prévues.**

Signature du protocole d'entente

Dans les 30 jours suivant l'approbation par le promoteur du projet d'entente, la Ville peut, par résolution, autoriser sa signature.



© Jean Caron



» Étape 6

Délivrance des permis et certificats

DOCUMENTS REQUIS

- ☐ Entente relative aux travaux municipaux signée par toutes les parties, le cas échéant
- ☐ Preuve du dépôt des garanties financières exigées, jugées conformes par la Ville ;
- ☐ Plans et devis finaux des travaux, approuvés par la Ville, incluant, au besoin, les infrastructures municipales
- ☐ Plans de construction requis pour les permis demandés
- ☐ Copie de toutes les autorisations requises, notamment celles délivrées en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement ou par tout autre ministère ou organisme compétent
- ☐ Preuve d'adoption et d'entrée en vigueur du règlement d'emprunt, lorsque requis pour la réalisation des travaux municipaux
- ☐ Tout document technique complémentaire exigé par la réglementation municipale applicable
- ☐ Les frais applicables ont été acquittés.

Cette étape marque la transition entre la planification du projet et sa mise en œuvre. Elle permet à la Ville de s'assurer que l'ensemble des conditions prévues à l'entente et à la réglementation municipale sont respectées avant d'autoriser officiellement le début des travaux.

Analyse réglementaire et délivrance des permis

Lorsque toutes les conditions sont remplies, la Ville procède à l'analyse des demandes de permis et certificats conformément à la réglementation municipale en vigueur. La délivrance des permis autorise alors le promoteur à débuter les travaux visés, sous réserve du respect des normes, des plans approuvés et des conditions prévues à l'entente.

Les permis et certificats sont délivrés uniquement pour les travaux autorisés et décrits aux plans approuvés. Toute modification au projet ou tout travail non prévu doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la Ville.

Rôle du promoteur

Après l'émission des permis et certificats, le promoteur doit :

- respecter les conditions inscrites au permis et à l'entente ;
- réaliser les travaux conformément aux plans et devis approuvés ;
- obtenir, au besoin, tout permis ou certificat additionnel requis au cours du projet ;
- permettre les inspections et les suivis effectués par la Ville ou ses représentants.

Le promoteur demeure responsable de la conformité des travaux et du chantier tout au long de leur réalisation.

Les permis et certificats ne peuvent être délivrés qu'une fois toutes les conditions respectées. La délivrance des permis ne constitue pas une autorisation générale : le promoteur doit respecter strictement les plans approuvés, les conditions du permis et celles prévues à l'entente signée avec la Ville.

» Étape 6 (suite)

Prise en charge des coûts du projet

À compter de l'émission des permis et certificats, le promoteur assume l'ensemble des coûts liés à la réalisation du projet, conformément aux conditions prévues à l'entente. Ces coûts comprennent notamment toutes les dépenses nécessaires à la planification, à la conception et à la réalisation des travaux.

À titre indicatif, les coûts à la charge du promoteur incluent :

- la préparation des plans et devis ;
- les plans de construction ;
- les honoraires professionnels (ingénierie, urbanisme et autres professionnels requis) ;
- les frais d'arpentage, de piquetage et de relevés topographiques ;
- la préparation des actes de cession de servitudes, le cas échéant.

Lorsque prévu à l'entente, une partie des coûts peut toutefois être remboursée au promoteur une fois les travaux réalisés, selon les conditions et modalités établies par la Ville.

Travaux de surdimensionnement et mise à niveau des infrastructures

Lorsque, dans le cadre d'une entente, la Ville exige la réalisation de travaux nécessitant un surdimensionnement ou une mise à niveau des infrastructures, la Ville assume les coûts additionnels liés à ce surdimensionnement.

Cela inclut également la part des coûts associés aux études requises pour ce surdimensionnement.

Lorsque prévu à l'entente, la Ville rembourse au promoteur la portion des coûts admissibles au moment de la libération de la garantie, selon les modalités établies.



© Jean Caron



» Étape 7

Réalisation des travaux

DOCUMENTS REQUIS

Avant et pendant la réalisation des travaux, le promoteur doit fournir à la Ville, selon le cas :

- ☐ Soumissions reçues des entrepreneurs, préparées conformément aux plans et devis approuvés ;
- ☐ Rapport d'analyse de conformité des soumissions, préparé par l'ingénieur responsable de la surveillance des travaux ;
- ☐ Confirmation écrite de l'adjudication du contrat à l'entrepreneur retenu ;
- ☐ Échéancier prévisionnel des travaux, le cas échéant ;
- ☐ Avis de début des travaux transmis à la Ville ;
- ☐ Tout autre document requis pour assurer le suivi, la surveillance et la conformité des travaux.

Exécution des travaux

Lorsque le promoteur est responsable de l'exécution des travaux, il doit solliciter des soumissions auprès d'au moins deux entrepreneurs qualifiés, conformément aux plans et devis, au cahier des charges et aux bordereaux de soumission approuvés par la Ville.

Les soumissions reçues doivent être transmises à la Ville et être accompagnées d'un rapport d'analyse de conformité préparé par l'ingénieur responsable de la surveillance des travaux, ainsi que d'une confirmation écrite de l'adjudication du contrat à l'entrepreneur choisi par le promoteur.

Rôle du promoteur lors de l'exécution des travaux

Pendant la réalisation des travaux, le promoteur est responsable de :

- s'assurer que les travaux sont exécutés conformément aux plans et devis approuvés, aux normes municipales et aux conditions prévues à l'entente ;
- permettre l'accès au chantier pour les inspections et la surveillance effectuées par la Ville ou ses représentants ;
- informer la Ville de toute situation imprévue ou de toute modification susceptible d'affecter les travaux ;
- obtenir l'autorisation préalable de la Ville avant toute modification aux travaux approuvés ;
- corriger, à ses frais, toute non-conformité constatée durant l'exécution des travaux.

Le promoteur demeure responsable de la conformité des travaux jusqu'à leur réception par la Ville.

Les travaux doivent débuter au plus tard dans les six (6) mois suivant la signature de l'entente et être complétés dans un délai maximal de vingt-quatre (24) mois, ou, au plus tard, à la date prévue dans l'entente.



» Étape 8

Réception et cession

Cette étape marque la fin de la réalisation des travaux et le transfert officiel des infrastructures municipales à la Ville. Elle comprend la réception provisoire, la réception définitive et la cession des infrastructures, selon les conditions prévues à l'entente.

Réception provisoire des travaux

Sur recommandation de l'ingénieur responsable de la surveillance des travaux, la Ville peut autoriser la réception provisoire d'une infrastructure municipale lorsque l'état d'avancement des travaux permet son utilisation pour l'usage prévu et que les exigences de l'entente sont respectées.

La réception provisoire peut être autorisée lorsque :

- les travaux réalisés sont conformes aux normes applicables et aux exigences prévues à l'entente ;
- l'immeuble sur lequel est située l'infrastructure est libre de toute hypothèque ;
- le promoteur a remis à la Ville une quittance libératoire confirmant que tous les montants dus à l'entrepreneur général, aux sous-traitants et aux fournisseurs ont été entièrement acquittés ;
- les garanties financières et consentements d'exécution exigés par l'entente ont été fournis.

Garanties requises à la réception provisoire des travaux

- représenter 100 % du coût réel des travaux non complétés ;
- demeurer valide jusqu'à la réception définitive des travaux par la Ville ;
- être émise par une institution légalement autorisée à exercer dans la province de Québec ;
- être payable à l'ordre de la Ville et encaissable sur demande par celle-ci.

Cautionnement d'entretien

Le promoteur doit également fournir un cautionnement d'entretien :

- valide pour une période de vingt-quatre (24) mois à compter de la réception provisoire ;
- d'une valeur équivalente à 10 % du coût des travaux réalisés à cette date ;
- émis par une institution dûment autorisée dans la province de Québec ;
- désignant la Ville à titre de bénéficiaire.

Les garanties sont libérées en tout ou en partie lors des réceptions des travaux, conformément aux conditions prévues à l'entente.

» Étape 8 (suite)

Réception définitive des travaux

Sur recommandation de l'ingénieur responsable de la surveillance des travaux, la Ville peut autoriser la réception définitive lorsque les travaux sont complétés et jugés conformes.

La réception définitive peut être autorisée lorsque :

- les travaux ont été exécutés en totalité et respectent les normes prescrites par la Ville ainsi que toutes les exigences prévues à l'entente ;
- tous les coûts liés à la main-d'œuvre, aux matériaux, aux honoraires professionnels et aux autres frais ont été acquittés, et qu'aucune réclamation n'est en cours ;
- l'immeuble sur lequel sont situés les travaux est libre de toute hypothèque, redevance, servitude ou charge ;
- le promoteur a remis à la Ville les plans tels que construits, en version papier et en version numérique géoréférencée.



© Jean Caron

» Étape 8 (suite)

Garanties requises à la réception définitive des travaux

Au moment de la réception définitive, le promoteur doit fournir un cautionnement d'entretien :

- valide pour une période de douze (12) mois suivant la réception définitive ;
- d'une valeur équivalente à 10 % du coût total des travaux réalisés ;
- émis par une institution légalement autorisée à exercer dans la province de Québec ;
- payable à l'ordre de la Ville et encaissable sur demande.

À la réception conforme de ce cautionnement, la garantie est libérée selon les conditions prévues à l'entente.

Cession des infrastructures municipales à la Ville

En contrepartie de la réception provisoire ou définitive des travaux, le promoteur doit céder gratuitement à la Ville l'ensemble des infrastructures municipales identifiées à l'entente. Cette cession inclut notamment :

- les infrastructures situées dans l'emprise des rues ou sur tout autre immeuble municipal ;
- les réseaux d'aqueduc et d'égout ;
- les servitudes requises par la Ville.

Le promoteur doit également céder à la Ville tous les droits relatifs aux garanties de qualité dont il bénéficie auprès de l'entrepreneur général, des fournisseurs de matériaux ou de toute autre personne ayant participé aux travaux.

À cette fin, la Ville mandate un notaire afin de préparer l'acte notarié de cession des travaux municipaux en sa faveur et en assume les frais, incluant notamment les honoraires, frais de publication et copies.

À défaut pour le promoteur de signer l'acte de cession dans un délai de soixante (60) jours suivant la réception provisoire ou définitive des travaux, la Ville peut annuler l'autorisation accordée.

> **La réception et la cession constituent les dernières étapes du projet.**
>
> **Elles confirment la conformité des travaux, permettent la libération graduelle des garanties et officialisent le transfert des infrastructures municipales à la Ville.**



© Jean Caron

Conclusion

Ce guide a été conçu afin de faciliter la réalisation de projets de développement sur le territoire de la Ville de La Sarre, dans un esprit de collaboration, de transparence et de prévisibilité.

Chaque projet est unique et peut comporter ses propres enjeux, contraintes ou particularités. En amorçant les échanges tôt et en travaillant conjointement avec les services municipaux tout au long du processus, les promoteurs augmentent les chances de réussite de leur projet et contribuent à un développement harmonieux du milieu.

La Ville demeure disponible pour accompagner les promoteurs à chacune des étapes du processus et les inviter à communiquer avec le Service de l'urbanisme pour toute question ou démarche.

» NOTRE ÉQUIPE



Marie-Pier Anglehart
Cheffe de service
Aménagement
et urbanisme



Jean-Sébastien Fecteau
Directeur général adjoint,
Services techniques



Guillaume Parent
Directeur général

En collaborant tôt avec notre équipe, vous maximisez vos chances de réussite.

» Notes :

Ville de La Sarre



© David Grad