Étape 2
Avant-projet

Cette étape s'applique aux projets qui peuvent nécessiter l'intervention du comité consultatif d'urbanisme. La Ville vous le confirme à l'étape 1. Vous y présentez les grandes orientations de votre projet et son insertion dans le milieu. À la fin de l'étape, la Ville vous transmet une réponse coordonnée regroupant les commentaires des instances et services consultés.

Pourquoi cette étape existe

Cette étape permet de valider les grandes orientations du projet avant que vous engagiez des ressources importantes dans la préparation de plans détaillés et d'études spécialisées. Elle vise à identifier rapidement les principaux enjeux, les attentes municipales et les ajustements à prévoir.

1 Accueil | 2 **Avant-projet** | 3 Projet préliminaire | 4 Projet final | 5 Approbation | 6 Réalisation | 7 Clôture

Ce que vous faites

+ Vous participez à une rencontre de démarrage avec votre chargé de projet.
+ Vous présentez votre projet aux services municipaux et au comité consultatif d'urbanisme.
+ Vous payez les frais et transmettez les études demandées.

Ce que vous fournissez

+ Procuration et formulaire d'avant-projet
+ Présentation globale : historique du site et contexte d'insertion
+ Concept d'organisation spatiale (esquisse préliminaire)
+ Certificat de localisation et études de caractérisation, si requises

Liste complète à cocher : voir l'annexe.

Ce que vous recevez

+ À la rencontre de démarrage, la liste des études que votre projet devra produire.
+ À la fin de l'étape, une fiche d'orientations préliminaires qui consolide les commentaires des services municipaux et du comité consultatif d'urbanisme, et précise les documents à déposer pour l'étape suivante.
+ Une lettre de fermeture d'avant-projet.

Combien de temps prévoir

La durée de cette étape dépend de plusieurs facteurs :

+ La complexité du projet et le nombre d'allers-retours avec les services.
+ Le temps que prennent vos professionnels à produire les études demandées.
+ Le calendrier des séances du comité consultatif d'urbanisme, si une présentation est requise.

Les frais de cette étape

3 205 $ pour un projet de 50 logements ou plus, un projet intégré, ou un projet dont l'usage principal est commercial, industriel, communautaire ou récréatif. 750 $ pour les autres projets. Ces frais ne sont pas remboursables.

Comment se déroule cette étape en détail

1. La Ville démarre le projet

+ La Ville prend votre demande en charge et l'assigne à un chargé de projet.
+ Lors d'une rencontre de démarrage, le chargé de projet établit avec vous la liste des études à produire, vous explique le cycle de traitement et vous remet les guides utiles.

2. Vous déposez, la Ville analyse

+ Vous payez les frais et transmettez les études et renseignements demandés.
+ Le cas échéant, vous présentez votre projet au comité consultatif d'urbanisme. À cette étape, la présentation est informelle : elle ne donne pas lieu à une recommandation officielle.
+ La Ville consulte ses services et coordonne leurs commentaires.
+ Une fois ces deux consultations terminées, la Ville vous transmet la fiche d'orientations préliminaires, puis ferme l'avant-projet avec vous à moins qu'une nouvelle version doive être soumise pour commentaires additionnels.

Annexe

Étape 2 Avant-projet

Liste des documents à déposer.
Cochez chaque élément au fur et à mesure.

Bon à savoir

Le passage à l'étape suivante repose sur la réception et l'analyse d'un dossier complet. Tant qu'un document requis demeure manquant ou insuffisant, le projet reste à l'étape de l'avant-projet.

- ☐ Procuration
- ☐ Formulaire d'avant-projet
- ☐ Présentation globale de l'avant-projet
- ☐ Historique du site et contexte d'insertion
- ☐ Concept d'organisation spatiale ou esquisse préliminaire
- ☐ Grands enjeux et pistes d'aménagement envisagées
- ☐ Programmation souhaitée, incluant l'abordabilité des logements
- ☐ Phases de développement et échéancier visé
- ☐ Stratégie de participation publique
- ☐ Étude de caractérisation écologique ou environnementale (phase 1)
- ☐ Étude géotechnique en zone de contraintes relatives aux glissements de terrain, si applicable
- ☐ Certificat de localisation
- ☐ Frais payés

Pour aller plus loin

Document *Espace promoteur – Le nouveau parcours des projets immobiliers* · Le rôle de chaque intervenant dans le traitement de votre dossier : page 12. La vue d'ensemble des sept étapes : page 13. Ce document est disponible à la page « Espace promoteur » du site Web de la Ville de Gatineau.