Étape 3
Projet préliminaire

Vous déposez une version détaillée de votre projet ainsi que les études demandées à l'étape de l'avant-projet. Cette étape comporte normalement deux dépôts et des échanges structurés avec les services municipaux. Elle prend fin lorsque les éléments requis ont été analysés et que la Ville vous autorise à déposer le projet final.

Ce que vous faites

+ Vous faites produire les études et documents demandés à l'avant-projet.
+ Vous déposez votre demande officielle de permis préliminaire, votre demande de démolition s'il y a lieu, et vos demandes discrétionnaires : PIIA, usage conditionnel, dérogation mineure ou PPCMOI.
+ Vous présentez votre projet au comité consultatif d'urbanisme, si la Ville le demande.
+ Vous menez vos activités de consultation citoyenne et en faites rapport.
+ Vous révisez vos documents à la lumière des commentaires reçus, puis effectuez le second dépôt.

Ce que vous fournissez

+ Au premier dépôt : formulaires de demande et frais, plan d'implantation, cahier de présentation du projet, études de mobilité, de desserte et géotechnique
+ Au second dépôt : documents révisés, études complémentaires, plan d'implantation par arpenteur-géomètre, plans et devis préliminaires des travaux municipaux

Liste complète à cocher : voir l'annexe.

Ce que vous recevez

+ Une fiche de commentaires réunissant les commentaires des services, après votre premier dépôt.
+ Une fiche révisée de commentaires après le second dépôt.
+ Les grilles d'évaluation applicables à vos demandes discrétionnaires.
+ La confirmation que vous pouvez déposer un projet final.

Combien de temps prévoir

La durée de cette étape dépend de plusieurs facteurs :

+ Le nombre et l'importance des ajustements requis à la suite de l'analyse municipale.
+ Le temps que prennent vos professionnels à produire ou à corriger les études.
+ Le temps nécessaire aux divers services de la Ville pour l'analyse des documents et des études.
+ La tenue d'ateliers de co-conception avec la Ville, s'il y en a.
+ Le calendrier de vos activités de consultation citoyenne.
+ Le calendrier des séances du comité consultatif d'urbanisme, le cas échéant.

Les frais de cette étape

5 025 $ pour un projet de 50 logements ou plus, un projet intégré, ou un projet dont l'usage principal est commercial, industriel, communautaire ou récréatif. 905 $ pour les autres projets. Ces frais ne sont pas remboursables, mais ils sont déductibles du tarif exigé à la délivrance du permis de construire.

Comment se déroule cette étape en détail

1. Premier dépôt et commentaires

+ Vous payez les frais et déposez votre demande officielle ainsi que les études demandées.
+ La Ville consulte ses services et analyse la conformité réglementaire de votre projet.
+ Vous présentez le projet au comité consultatif d'urbanisme, au besoin, et vos demandes de démolition au comité sur les demandes de démolition.
+ La Ville vous transmet une fiche de commentaires et la liste de ce qui reste à réviser ou à produire.

2. Second dépôt et autorisation

+ La Ville vous précise les ajustements requis et vous échangez avec le chargé de projet afin d'en assurer une compréhension commune.
+ Vous déposez les documents révisés et les études complémentaires.
+ Les services concernés valident le dossier et vous transmettent une fiche révisée de commentaires.
+ Vous déposez les plans et devis préliminaires des travaux municipaux.
+ La Ville vous spécifiera si d'autres dépôts seraient requis lorsque des révisions supplémentaires s'avèrent nécessaires.
+ La Ville vous confirme que vous pouvez déposer un projet final.

Annexe

Étape 3 Projet préliminaire

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

Premier dépôt

- ☐ Formulaire de demande de permis préliminaire – lotissement pour un plan d'ensemble, ou construction pour un projet de construction
- ☐ Formulaire de demande discrétionnaire assujettie à l'approbation du conseil municipal, s'il y a lieu
- ☐ Formulaire de demande de démolition et rapport d'entretien du bâtiment, s'il y a lieu
- ☐ Paiement des frais applicables
- ☐ Plan d'implantation
- ☐ Cahier de présentation du projet – plan d'ensemble préliminaire : contexte d'insertion, trame et hiérarchie des réseaux de mobilité avec coupes, hiérarchie des espaces publics, fonctions et usages, concept volumétrique, étude d'ensoleillement, phases de réalisation, programmation et statistiques

ou

- ☐ Cahier de présentation – projet de construction préliminaire : contexte d'insertion, concept architectural, matérialité, élévations et perspectives, étude d'ensoleillement
- ☐ Étude de mobilité
- ☐ Plans directeurs de desserte en services municipaux
- ☐ Étude géotechnique
- ☐ Rapport de participation publique

Second dépôt

- ☐ Plan d'implantation réalisé par un arpenteur-géomètre
- ☐ Plan d'ensemble préliminaire révisé : stratégie de verdissement et de développement durable, concept d'aménagement des parcs et espaces verts, programmation et statistiques révisées
- ☐ Ou projet de construction préliminaire révisé : étude d'impact éolien, étude acoustique si applicable, plans des aménagements extérieurs et plantations, plans d'architecture précis, perspectives détaillées incluant une vue à échelle humaine, programmation et statistiques révisées
- ☐ Révisions et précisions demandées aux documents du premier dépôt
- ☐ Plans et devis préliminaires des travaux municipaux : services municipaux, rues, aménagement des parcs, signalisation routière et feux de circulation, éclairage, aménagement paysager des bassins de rétention et de l'emprise publique

Aller plus loin

Document *Espace promoteur – Le nouveau parcours des projets immobiliers* · Le rôle du comité consultatif d'urbanisme et des autres intervenants : page 12. La vue d'ensemble des sept étapes : page 13. Ce document est disponible à la page « Projets immobiliers » du site Web de la Ville de Gatineau.