



investir

Rivière.
du·Loup



Guide à l'intention des
promoteurs immobiliers

ENSEMBLE

POUR LE DÉVELOPPEMENT HARMONIEUX
DE NOTRE VILLE





CONTEXTE

Ce guide a pour objectif d'accompagner les promoteurs immobiliers désirant investir à Rivière-du-Loup. Il permet d'encadrer les projets de développement immobilier sur le territoire de la ville, offrant ainsi une planification optimale qui bénéficiera à toute la communauté. Tout projet déposé à la Ville devra être arrimé avec les obligations contenues dans ce guide s'il répond à au moins un des critères suivants :

- Construction, agrandissement ou changement d'usage d'un bâtiment de type industriel, commercial, institutionnel ou mixte (plus de 50 % non résidentiel)
- Construction, agrandissement ou changement d'usage d'un bâtiment résidentiel comptant plus de six (6) logements ou plus de deux (2) bâtiments principaux
- Ouverture d'une nouvelle rue, prolongement des réseaux d'aqueduc et d'égouts ou ensemble immobilier

LES GRANDES ÉTAPES

Des étapes claires ont été définies afin d'uniformiser la gestion des projets de développement et d'optimiser les démarches du promoteur et de la Ville :

- 1 Présentation préliminaire du projet aux représentants désignés de la Ville
- 2 Dépôt du projet et analyse
- 3 Élaboration d'un plan de travail commun
- 4 Signature d'un protocole d'entente, s'il y a lieu
- 5 Délivrance des permis nécessaires et réalisation des travaux

QUI FAIT QUOI?

Les responsabilités inhérentes à chacune des parties sont détaillées dans les pages 3 et 4.

Par ailleurs, certains documents de référence seront publiés subséquemment, notamment le *Cahier des normes* qui regroupera les exigences techniques relatives aux réseaux d'aqueduc et d'égouts, à la voirie, à l'éclairage des rues, à la circulation et autres.



Processus de gestion des projets de développement immobilier

ACTIONS DU PROMOTEUR

ACTIONS DE LA VILLE

1 Présentation préliminaire du projet

- ✓ Vérifier l'admissibilité du projet
- ✓ Déposer la présentation préliminaire du projet
- ✓ Rencontrer un représentant de la Ville

- ✓ Vérifier l'admissibilité du projet
- ✓ Désigner un responsable du projet à la Ville
- ✓ Fournir au promoteur la liste des renseignements requis applicable au type de projet
- ✓ Valider l'admissibilité du projet et sa conformité au plan et aux règlements d'urbanisme
- ✓ Vérifier les opportunités et les impacts
- ✓ Coordonner avec les autres projets en cours ou prévus
- ✓ Déposer un avis de recevabilité ou de non recevabilité

2 Dépôt du projet et analyse

- ✓ Rencontrer les représentants de la Ville si nécessaire
- ✓ Fournir les renseignements requis (études, relevés, etc.)
- ✓ Consulter le *Cahier des normes*

- ✓ Former une cellule de projet
- ✓ S'il y a lieu, évaluer les demandes de modification réglementaire et les effectuer
- ✓ Vérifier la capacité des réseaux d'infrastructures à recevoir le projet
- ✓ Demander des renseignements supplémentaires, s'il y a lieu
- ✓ Bonifier le projet, s'il y a lieu

3 Élaboration du plan de travail commun

- ✓ Élaborer un plan de travail
- ✓ Concevoir les plans et devis d'ingénierie
- ✓ Préparer les demandes d'autorisation ministérielle, si requises
- ✓ Effectuer les demandes de modification réglementaire ou de dérogation à la Ville, s'il y a lieu

- ✓ Approuver le plan de travail



ACTIONS DU PROMOTEUR

ACTIONS DE LA VILLE

4 Signature d'un protocole d'entente, s'il y a lieu

✓ Signer le protocole d'entente relatif aux travaux municipaux

✓ Signer le protocole d'entente relatif aux travaux municipaux

5 Réalisation des travaux

✓ Effectuer les demandes de permis de construction

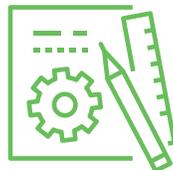
✓ Délivrer les permis de construction et autres autorisations, s'il y a lieu

✓ Transmettre à la Ville l'avis d'obtention des autorisations ministérielles requises

✓ Assurer que la réalisation des travaux et la qualité des matériaux sont conformes au protocole d'entente

✓ Fournir les livrables requis

✓ Réaliser les travaux selon les spécifications et l'échéancier définis au plan de travail et au protocole d'entente



Description des étapes

1



PRÉSENTATION PRÉLIMINAIRE DU PROJET

La première étape à réaliser par un promoteur immobilier consiste à faire parvenir au Service du développement territorial une présentation préliminaire du projet. Celle-ci doit inclure les éléments suivants :

- Schéma de localisation du projet intégré au milieu existant
- Identification des numéros de lots du site
- Nombre total d'unités de logement ou superficie de plancher
- Usage(s) projeté(s)
- Estimation des débits de consommation d'eau potable et de rejets d'eaux usées

Le promoteur peut se référer au plan d'urbanisme. À cette étape-ci, la Ville fournit au promoteur une liste des éléments de base qui seront à fournir selon le type de projet ainsi que les contraintes connues.





2



DÉPÔT DU PROJET ET ANALYSE

Le promoteur devra se référer au *Cahier des normes*, un outil de référence qui décrit les exigences techniques de conception et de construction fixées par la Ville.

Les éléments suivants pourraient être requis par la Ville dans le cadre du projet.

Principaux éléments pour les projets d'ouverture de rue

- Détermination des lieux de raccordement aux réseaux de distribution d'eau potable et de collecte des eaux usées et pluviales
- Étude hydrologique et de drainage des eaux pluviales
- Étude géotechnique
- Identification des emplacements projetés pour l'aménagement de parcs, de terrains de jeux, de jardins communautaires ou pour le maintien d'un espace naturel
- Études environnementales de site (phase I)
- Délimitation des milieux humides et/ou de la zone inondable
- Élaboration d'un tracé préliminaire de la trame des rues projetées





Description des étapes

Éléments complémentaires qui pourraient être requis (selon le type de projet)

- Analyse du potentiel de développement en fonction de la topographie du terrain
- Études environnementales de site (phases II et III)
- Identification des zones vulnérables au déneigement
- Caractérisation des milieux naturels et identification des points d'intérêts naturels
- Identification des plantes exotiques envahissantes et élaboration de mesures de gestion spécifiques pour en éviter la propagation
- Identification des arbres qui seront coupés ou touchés (remblai de plus de 20 cm), adoption de mesures détaillées pour minimiser le nombre d'arbres touchés et planification de la plantation de nouveaux arbres
- Identification des zones de non-construction
- Étude de stabilité des parois rocheuses ou des pentes
- Essais de capacité incendie du réseau
- Étude de circulation
- Planification d'un réseau cyclopédestre structurant
- Étude du climat sonore
- Étude hydrogéologique
- Étude d'ensoleillement
- Étude d'optimisation de la durabilité
- Étude de potentiel archéologique
- Perspectives couleurs et plans d'architecture préliminaires
- Tout autre document ou étude jugé pertinent par la Ville



3



ÉLABORATION D'UN PLAN DE TRAVAIL COMMUN

Lorsqu'un projet est déposé, un plan de travail est préparé par la cellule de projet et le promoteur immobilier pour définir la marche à suivre en vue de la préparation et de la réalisation du projet, en plus des éléments suivants concernant les travaux eux-mêmes :

- Nomination des responsables
- Attribution des rôles et responsabilités
- Définition des éléments à fournir de part et d'autre
- Établissement d'un échéancier
- Autres actions, si requises



Description des étapes

4



SIGNATURE D'UN PROTOCOLE D'ENTENTE, S'IL Y A LIEU

La signature d'un protocole d'entente est requise notamment pour des travaux impliquant la cession d'infrastructures à la Ville (règlement municipal 1213 concernant les ententes sur les travaux municipaux, article 8). Un protocole d'entente est signé lorsque le projet atteint un niveau d'avancement suffisant. Il contient généralement les éléments suivants :

- La désignation des parties
- La description des lots visés par les travaux
- La description des travaux avec référence aux plans, devis et cahier des charges et la désignation de la partie responsable de tout ou partie de leur réalisation incluant la désignation des personnes physiques ou morales ayant la responsabilité du contrôle qualitatif et quantitatif des matériaux et de la surveillance des travaux
- La date à laquelle les travaux doivent être complétés, le cas échéant, par le titulaire du permis ou du certificat, incluant l'échéancier des travaux
- La description des coûts
- Les garanties financières exigées du titulaire du permis ou du certificat
- Les obligations, engagements et responsabilités de chacune des parties
- La responsabilité du promoteur concernant les entrées charretières
- Les servitudes d'utilité publique
- Les cessions de rue, parc, chemin piétonnier et échange de terrains
- Dans le cas où le promoteur est maître d'œuvre, les obligations que celui-ci devra inclure dans le contrat avec l'entrepreneur qui sera chargé d'exécuter les travaux
- L'engagement du promoteur à acquérir la propriété des terrains où sont réalisés les travaux et à remettre une copie de ses titres de propriété à la Ville avant l'émission de tout permis par la Ville





5



RÉALISATION DES TRAVAUX

À la suite de l'obtention des autorisations requises, les travaux peuvent être réalisés. L'échéancier prévu au plan de travail, les modalités du protocole d'entente et les exigences du *Cahier des normes* doivent alors être respectés.





Rivière.
du.
Loup



Adopté le 7 juillet 2025
par le conseil municipal

Rédaction :
Service du développement territorial
Service technique et de l'environnement

Révision linguistique et design graphique :
Service des communications

Disponible en format PDF sur le site Internet
de la Ville au Ville RDL.ca

Rivière· du·Loup



65, rue de l'Hôtel-de-Ville, C. P. 37
Rivière-du-Loup (Québec) G5R 3Y7

ville@villerdl.ca

418 867-6700
VilleRDL.ca

