



GUIDE

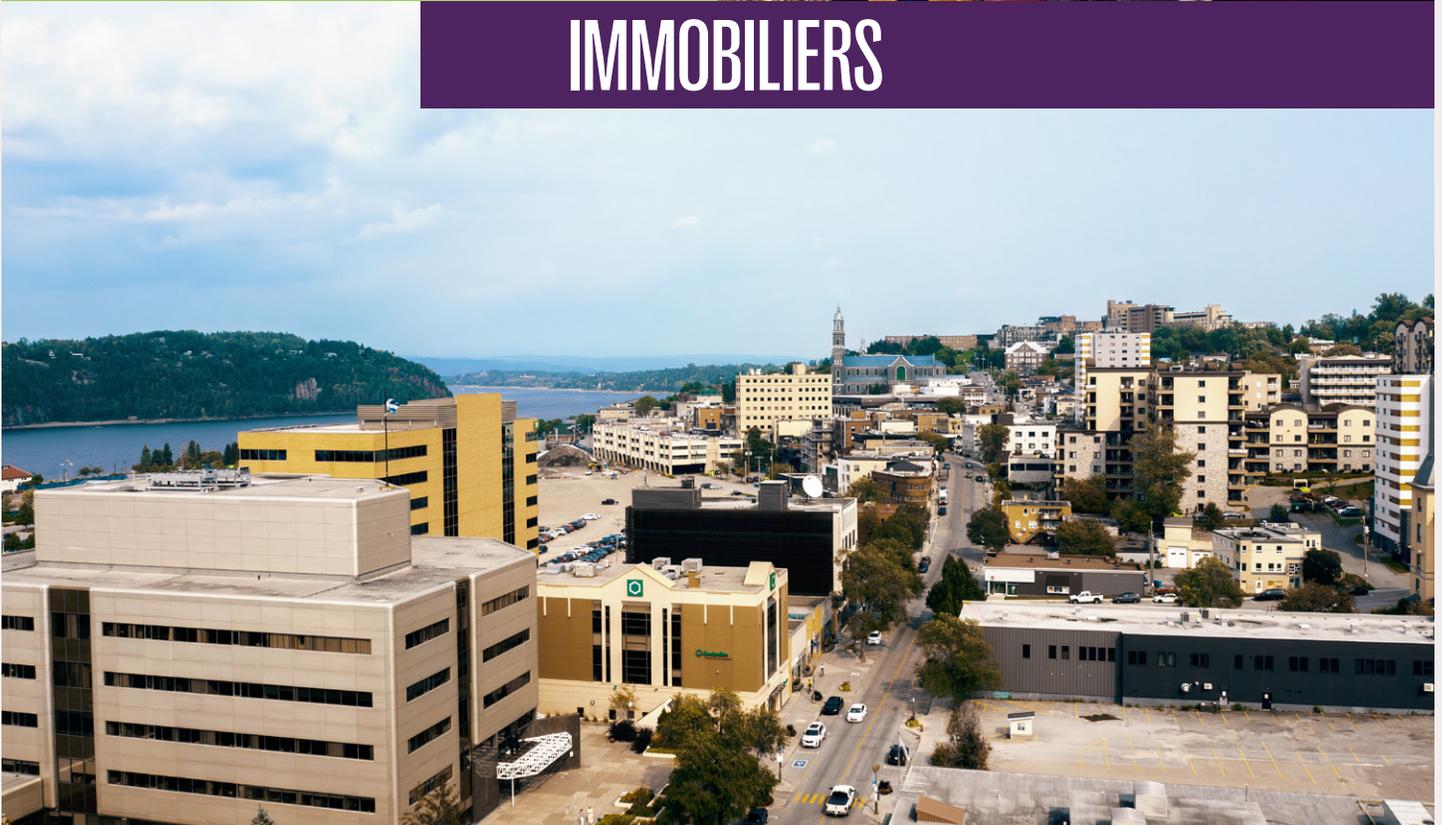
D'ACCOMPAGNEMENT



© Canopée

DES PROMOTEURS

IMMOBILIERS



SAGUENAY



TABLE

DES

MATIÈRES

Présentation de la Ville	3
La CDI : La porte d'entrée des projets immobiliers	5
Cheminement d'une demande	7
Admissibilité	8
Analyse de pré faisabilité	10
Recevabilité	11
Faisabilité	11
Suivi et accompagnement	12
Délivrance des permis	13

PRÉSENTATION

DE

LA VILLE

Saguenay est une ville accueillante, inclusive et diversifiée, encadrée par un paysage boréal à couper le souffle!

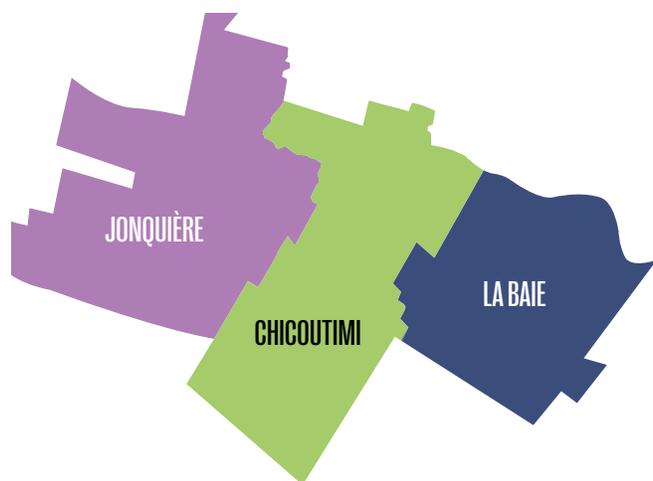
Saguenay est située dans une vallée aux abords de la rivière Saguenay, en amont du Fjord-du-Saguenay et en aval du Horst de Kénogami. Elle offre une qualité de vie exceptionnelle ainsi qu'un milieu de vie dynamique, sécuritaire, diversifié et inclusif. Une panoplie de services, de ressources, d'activités, de programmes de formations, d'emplois, d'installations et d'infrastructures adaptées pour les familles et les individus de tous âges, où urbanité et ruralité se côtoient.



La ville de Saguenay

Créé le 1^{er} janvier 2002, Saguenay résulte de la fusion de sept anciennes entités territoriales, soit les villes de Jonquière, Chicoutimi, La Baie et Laterrière, les municipalités de Shipshaw et Lac Kénogami ainsi qu'une partie de la municipalité de Canton Tremblay.

Saguenay devient alors l'une des huit villes en importance au Québec avec 148 886 habitants, ce qui représente plus de la moitié (53,2 %) de la population totale de la région du Saguenay–Lac-Saint-Jean. Son vaste territoire de 1 165 km², soit deux fois la superficie de l'île de Montréal, en fait également l'une des villes les plus importantes en termes de superficie au Québec. Aujourd'hui, la structure territoriale de la ville de Saguenay se présente en trois arrondissements : Jonquière, Chicoutimi et La Baie, tel qu'illustré ci-dessous. Chaque arrondissement possède des caractéristiques et une couleur qui imprègnent l'aménagement du territoire.



La situation économique de Saguenay se distingue par un marché en pleine effervescence marqué par plusieurs investissements majeurs, notamment ceux de Rio Tinto avec la construction de 96 nouvelles cuves AP-60 et le déploiement de la technologie Élysis, et de la Base des Forces canadiennes Bagotville qui contribuent à cette vitalité avec leur rôle stratégique et des retombées économiques importantes. Le bilan migratoire positif témoigne de l'attractivité de la ville, tandis que le taux d'inoccupation de seulement 0,9 %, sous le seuil d'équilibre, souligne la forte demande pour des logements et des espaces locatifs.

Saguenay se positionne comme une ville en pleine croissance, offrant des opportunités de développement attrayantes.

LA PORTE D'ENTRÉE

DES PROJETS

IMMOBILIERS

La Ville de Saguenay et Promotion Saguenay désirent offrir des milieux de vie complets et dynamiques, maintenir la qualité du cadre bâti et des aménagements, et ce, en limitant l'étalement urbain et en assurant une saine gestion des nouveaux développements, en consolidant les quartiers existants et en priorisant le développement dans la continuité des secteurs bâtis.

C'est dans cette perspective qu'une cellule de développement immobilier a été mise en place afin d'offrir de l'accompagnement pour le dépôt, le cheminement et la conclusion des projets de développement immobilier, de construction résidentielle, commerciale et industrielle, nécessitant, par leur complexité plusieurs interventions des services municipaux.



© Canopée

La cellule est une équipe multidisciplinaire formée sur mesure pour bonifier les projets et fournir une expertise municipale en matière de réglementation, d'ingénierie, d'intégration architecturale, de développement durable, de développement économique et d'opportunités d'affaires. Elle assure donc la collaboration des différentes directions concernées au sein de la Ville et de Promotion Saguenay.

La cellule travaille en étroite collaboration avec le promoteur pour que le parcours d'autorisation soit plus efficient. Elle n'agit pas comme un consultant, mais plutôt comme un accompagnateur pour le promoteur dans la réalisation d'un projet d'envergure, répondant autant aux objectifs de celui-ci, qu'à ceux de la Ville en matière de développement.

La cellule vise à soutenir le développement des projets immobiliers pour :

- Améliorer l'efficacité et la communication dans les projets majeurs;
- Soutenir la réussite des projets de développement résidentiel, commercial et industriel sur le territoire de Saguenay;
- Optimiser les projets afin qu'ils soient cohérents avec la planification du territoire;
- Refléter sa volonté d'améliorer la qualité des services offerts aux citoyens, et ce, en misant sur l'équilibre entre le développement durable, une croissance économique structurée et le respect de ses valeurs sociales, communautaires et culturelles.

Les coordonnées du bureau de projets sont les suivantes :

Cellule de développement immobilier de Saguenay

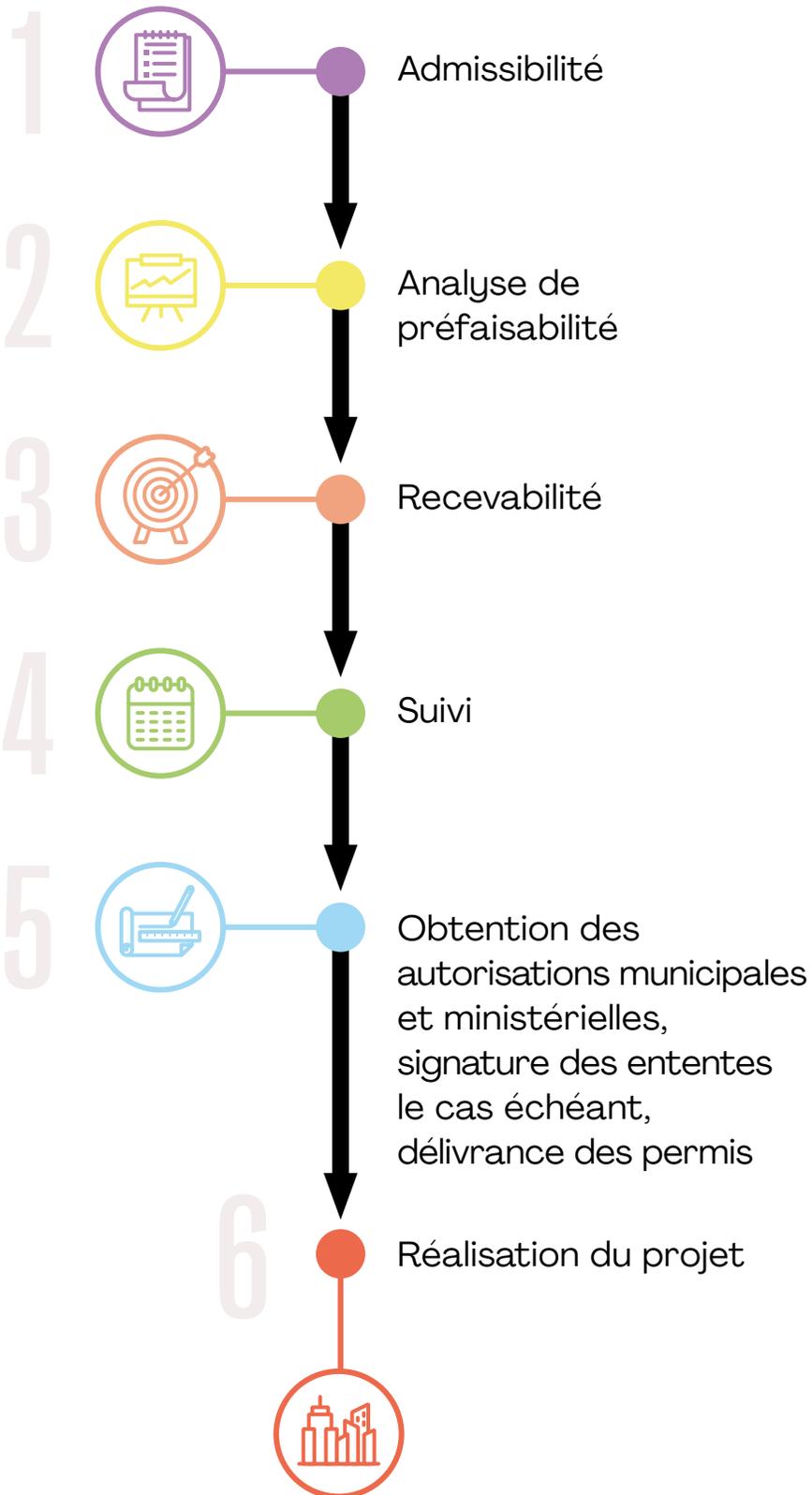
295, rue Racine Est
Chicoutimi (QC) G7H 1S7

418 698-3157
cdi@saguenay.ca



CHEMINEMENT

D'UNE DEMANDE





ADMISSIBILITÉ

Pour faire l'objet d'un accompagnement par la cellule, un projet doit être situé à l'intérieur du périmètre urbain, doit atteindre un niveau de maturité permettant de déterminer formellement les intentions du promoteur et doit identifier la localisation du site où le projet prendra forme.

Si l'un de ces éléments est manquant, l'équipe de la CDI veillera à assurer le soutien nécessaire.

La Ville de Saguenay cible des types de projets dont l'accompagnement souhaité relève expressément de la CDI en raison de leur complexité et de leur importance, c'est-à-dire des projets qui impliquent plusieurs services de la Ville, un processus d'amendement ou encore un nouveau développement.

Types de projets admissibles

Projets commerciaux, de services ou institutionnels

Projets de construction et de développement nécessitant, de par leur complexité, une demande de modification réglementaire et/ou des travaux municipaux et impliquant plusieurs services. À titre d'exemple :

- Construction de bâtiments ou ensemble de bâtiments commerciaux, de services ou publics;
- Transformation ou requalification d'un site (centre commercial, etc.) nécessitant une modification réglementaire.

Projets industriels

En accompagnement de la structure déjà en place

Projets de construction et de développement nécessitant, de par leur complexité, une demande de modification réglementaire et/ou des travaux municipaux et impliquant plusieurs services. À titre d'exemple :

- Construction de bâtiments ou ensemble de bâtiments industriels.

Il est à noter que certains projets conformes à la réglementation ou ne nécessitant pas d'accompagnement particulier pourraient exceptionnellement être pris en charge.



Projets résidentiels

Projets de construction et de développement nécessitant, de par leur complexité, plusieurs services municipaux, tels qu'une modification réglementaire et/ou des travaux municipaux et impliquant plusieurs services. À titre d'exemple :

- Construction de bâtiments de 12 logements et plus;
- Construction de bâtiments multifamiliale à usage mixte;
- Construction de plusieurs bâtiments de type multifamilial de 4 logements et plus (projet intégré, projet d'ensemble);
- Densification, requalification d'un immeuble avec du résidentiel.



ANALYSE

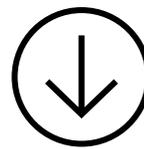
DE

PRÉFAISABILITÉ

Afin de déterminer si le projet est admissible, le promoteur immobilier doit transmettre certains documents de base.

Liste des documents :

- Formulaire d'évaluation préliminaire d'un projet majeur;
- Présentation conceptuelle du projet, à l'échelle et intégré au milieu existant;
- Identification du site;
- Nombre total d'unités de logement ou superficie de plancher en m²;
- Usage(s) projeté(s);
- Identification des contraintes connues;
- Procuration écrite du propriétaire actuel, le cas échéant;
- Coordonnées complètes du promoteur immobilier;
- Autres documents pertinents.



Vous avez
une question ou
voulez déposer
un projet?

Afin de planifier une rencontre avec la CDI pour le dépôt d'un projet admissible, vous devez :

- Communiquer avec la CDI par courriel ou téléphone :
cdi@saguenay.ca
418 698-3157
- Compléter le **Formulaire d'évaluation préliminaire**

RECEVABILITÉ

Afin d'évaluer si le dossier est complet, une première vérification est faite par le coordonnateur, où une rencontre est souvent nécessaire pour la bonne compréhension du dossier. Il est important pour le promoteur de dresser la liste des principaux enjeux et contraintes du projet.

Un projet qui se qualifie pour de l'accompagnement par la Cellule passera à l'étape suivante, soit celle du processus de suivi du projet. Si le projet ne requiert pas d'accompagnement, le processus prendra fin à cette étape. Le promoteur pourra se référer directement aux instances de la Ville pour la poursuite de son projet.



FAISABILITÉ

Bien qu'à cette étape, il ne s'agit pas d'une autorisation ou même d'une pré-autorisation de la Ville et que le projet doit franchir les étapes habituelles, le promoteur connaît les enjeux du projet de développement et est en mesure de prendre des décisions éclairées pour la suite, notamment en ce qui concerne le potentiel de développement, les délais et les coûts associés.

Le promoteur évalue la faisabilité du projet et informe la CDI de ses intentions de poursuivre le projet.



SUIVI

ET

ACCOMPAGNEMENT

Le promoteur qui prend la décision de poursuivre la réalisation de son projet, préalablement qualifié, passera à l'étape suivante, soit celle du processus d'accompagnement et du suivi du projet.

À cette étape, la cellule élabore un plan de travail établissant, selon un échéancier, la séquence des tâches à réaliser.

Ce processus comprend, de la part du promoteur, la réalisation de certaines tâches, dont :

- Demande de permis;
- Demande d'amendement au règlement;
- Demande de dérogation mineure;
- Production de plans d'ingénierie,
- Production de plans d'architecture;
- Production de plans de développement;
- Production de rapports spécifiques;
- Demande de CA;
- Production de l'avis d'intention en lien avec les travaux municipaux;
- PAE;
- Dépôt des chèques de garanties si applicable;
- Signature d'ententes si applicable;
- Cessions, caractérisation environnementale, étude géotechnique, évaluation environnementale de site phase 1 et 2, etc.;
- Etc.

DÉLIVRANCE

DES

PERMIS

Une fois les étapes complétées, le permis ou les permis de construction sont émis.

Ils peuvent être délivrés :

- En partie (travaux d'excavation, de fondation, de structure ou d'édification d'une construction);
- Par phases (plusieurs bâtiments).

Chaque permis émis est assujéti aux plans, documents et conditions et est valide pour une période de 18 mois à partir de sa date d'émission. Une prolongation de 6 mois consécutifs est possible sur demande.

Une fois les travaux complétés, vous devrez produire les certificats exigés sur chaque permis afin d'obtenir votre certificat d'occupation.

**Cellule de
développement
immobilier
de Saguenay**

295, rue Racine Est
Chicoutimi (QC) G7H 1S7

418 698-3157
cdi@saguenay.ca



SAGUENAY

S'ÉTABLIR
ENTREPRENDRE
VISITER

