



Le Service de Permis Expert du Québec



Présentation

SPEQ, Le Service de Permis Expert du Québec est une entreprise entièrement dédiée au développement de sites et à l'obtention des permis.

SPEQ est pertinent parce que la présentation d'un projet immobilier ou la demande d'un permis de construction à la ville ne constitue pas une opération qu'il faille prendre à la légère. Depuis quelques dix ou vingt ans, la réglementation d'urbanisme et de construction s'est considérablement complexifiée et plusieurs permis ou autorisations sont maintenant exigibles par divers ministères en plus de la municipalité.

Fort d'une expérience de plus de vingt-cinq ans auprès des villes et municipalités, **SPEQ** vous seconde et vous simplifie de grandement la vie dans cette démarche.

SPEQ coordonne votre dossier et organise la documentation à présenter à l'appui de l'acceptation de votre projet.

SPEQ vous fait épargner du temps, de l'argent et de l'énergie. Somme toutes, les services de **SPEQ** se paient à même les économies réalisées et à l'accélération des rentrées de fonds par la mise en opération rapide du projet immobilier.

Basé à Montréal, **SPEQ** œuvre à l'échelle du Québec en devenant votre mandataire auprès de la ville..

Richard BRUNET, urbaniste

PDG

Comment cela fonctionne-t-il?

C'est simple! Le personnel de **SPEQ** agit en votre nom auprès de la ville. Il devient votre mandataire. Il vous oriente sur les exigences de la ville et il prépare la documentation requise. Il négocie pour vous les termes du permis à obtenir.

SPEQ vous aide et vous accompagne dans la récolte des documents nécessaires à la constitution du dossier.

SPEQ ou ses professionnels associés peuvent produire les plans et autres documents requis à la demande de permis. **SPEQ** peut aussi utiliser la documentation préparée par les professionnels de votre choix.



Que devez-vous faire?

Tout dépend de votre projet et du point où vous en êtes rendu dans ce projet.

Prenons des exemples.

Pour les particuliers

Exemple A : Vous possédez un terrain et vous avez un plan de construction.

Dans ce cas, **SPEQ** voit aux étapes suivantes :

1. Examen de la réglementation d'urbanisme de la ville
2. Vérification de la conformité du projet de construction. Éventuellement, **SPEQ** vous proposera les adaptations requises
3. Préparation et validation avec vous d'un plan projet d'implantation sur le terrain
4. Préparation par les soins de **SPEQ** ou de vos professionnels ou entrepreneurs, des plans, devis et coupes demandés par la ville à l'appui de la demande de permis
5. Dépôt de la demande de permis à la ville et mise en relation avec le fonctionnaire responsable de son traitement pour en assurer le suivi et éviter les délais



Exemple B : Vous possédez un terrain mais vous n'avez pas de plan de construction.

Dans ce cas, **SPEQ** voit aux étapes suivantes :

1. d'urbanisme de la ville
2. Identification des différents types de construction et usages pouvant être réalisés sur ce site
3. Préparation et validation avec vous d'un plan projet d'implantation sur le terrain
4. Préparation par les soins des professionnels de **SPEQ** ou de vos professionnels ou entrepreneurs, des plans, devis et coupes demandés par la ville à l'appui de la demande de permis
5. Dépôt de la demande de permis à la ville et mise en relation avec le fonctionnaire responsable de son traitement pour en assurer le suivi et éviter les délais.



Exemple C : Vous possédez déjà un bâtiment que vous souhaitez modifier, rénover ou remplacer.

Les exemples A ou B s'appliquent dans ce cas selon que vous possédiez ou pas de plan à l'appui de votre projet.

Le cas échéant, si le bâtiment se localise dans une aire protégée à cause de son caractère patrimonial, historique ou architectural, une documentation ad hoc visant à assurer le respect des objectifs du règlement devra être préparée. Elle comprendra les items suivants :

1. Une caractérisation du bâtiment,
2. Une caractérisation du milieu d'insertion
3. Une description du projet
4. Un résumé de la réclamation applicable
5. Un exposé établissant pourquoi et en quoi le projet est conforme à la réglementation.



Exemple D, vous possédez une vaste superficie de terrain que vous souhaitez mettre en valeur.

Dans ce cas, **SPEQ** voit aux étapes suivantes :

1. Obtention et analyse de la réglementation d'urbanisme de la ville
2. Préparation et validation avec vous d'un plan projet d'aménagement, incluant le lotissement, le tracé routier, les espaces verts et publics, etc.
3. Préparation des esquisses et maquettes en vue de la mise en marché.



Pour les professionnels de la construction

Exemple AA, vous êtes entrepreneur ou promoteur immobilier et vous souhaitez développer un nouveau projet

SPEQ vous assiste dans l'examen de la faisabilité de votre projet et dans l'analyse de sa rentabilité.

SPEQ vous épargne temps et énergie en voyant aux étapes suivantes:

Dans ce cas, **SPEQ** voit aux étapes suivantes :

1. Examen du site pour déterminer les contraintes:
 - a. zonage agricole
 - b. terrain contaminé
 - c. milieu humide
 - d. etc.
2. Examen de la réglementation d'urbanisme de la ville
3. Identification des différents types de construction pouvant être réalisés sur ce site
4. Identification des conditions imposées par le règlement sur les ententes avec les promoteurs
5. Préparation et validation avec vous d'un plan projet d'implantation sur le terrain
6. Éventuellement, présentation par **SPEQ** à la ville d'un projet de règlement d'amendement au zonage, ou de PIIA ou de PAE visant à faire accepter le projet
7. Préparation des demandes de Certificats d'autorisation au MDDEP
8. Préparation par les soins des professionnels de **SPEQ** ou par ceux de vos professionnels ou entrepreneurs, des plans, devis et coupes demandés par la ville à l'appui des demandes de permis
9. Dépôt de la demande de permis à la ville et mise en relation avec le fonctionnaire responsable de son traitement pour en assurer le suivi et éviter les délais.



temps c'est de l'argent !

Le temps que met **SPEQ** à coordonner votre dossier et à organiser la documentation à présenter à l'appui de votre permis est autant de temps que vous utiliserez à planifier et organiser votre projet.

SPEQ vous permet d'épargner du temps, de l'argent et de l'énergie. Somme toutes, les services de **SPEQ** se paient à même les économies réalisées et à l'accélération des rentrées de fonds par la mise en opération rapide du projet immobilier.



Exemple BB, vous êtes Gestionnaire d'immeubles et l'un de vos immeubles nécessite des modifications

L'exemple AA s'applique dans ce cas selon en faisant les adaptations nécessaires.

Exemple CC, vous êtes commerçant, industriel ou autre et vous souhaitez modifier votre immeuble, agrandir, vous relocaliser, et.

Encore ici, L'exemple AA s'applique dans ce cas selon en faisant les adaptations nécessaires.

Des situations particulières

○ Lot distinct

Si le terrain ne constitue pas un lot distinct ou resubdivisé, **SPEQ** supervisera l'opération d'arpentage en votre nom.

○ Zone agricole

Si le terrain se situe en dehors d'un centre urbain, **SPEQ** s'assure qu'il ne se situe pas en zone agricole protégée et le cas échéant, **SPEQ** fera les représentations nécessaires à la CPTAQ.

○ Aqueduc et égout

Si le terrain n'est pas desservi par aqueduc et égout, **SPEQ** supervisera une étude de caractérisation du sol en vue de la construction de l'installation septique requise.

○ Zones à risque

Si le terrain se situe en tout ou en partie en zone de risque d'inondation ou de mouvement de terrain, **SPEQ** supervisera une étude de caractérisation du sol en vue d'obtenir les dérogations requises.

○ Alimentation électrique et câblodistribution

SPEQ se chargera des communications avec Hydro-Québec et les compagnies de câblodistribution afin d'assurer le raccordement de la propriété.

○ Règlements de PIIA et de PAE

SPEQ se chargera aussi des préparations de documents et de la planification de la rencontre des Comité consultatifs d'urbanisme dans le cadre de projets assujettis aux règlements de PIIA (Plan d'implantation et d'inté-

gration architecturale) et de PAE (Plan d'aménagement d'ensemble).

○ Dérogation mineure et modification réglementaire

Finalement, si elles sont absolument requises, **SPEQ** se chargera de procéder aux demandes de dérogations mineures ou des ajustements des règlements municipaux permettant l'ajustement de la réglementation au projet.




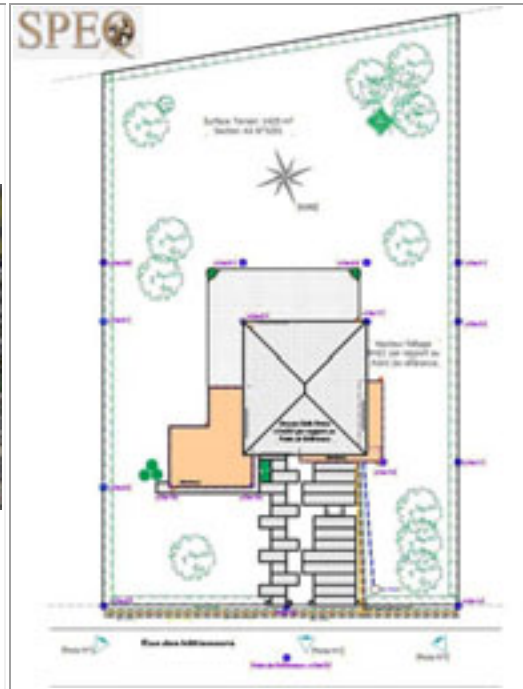
Quels documents devez-vous présenter à la ville ?

Il n'existe aucune règle d'uniformité d'une ville à l'autre concernant la documentation à produire dans le cadre d'une demande de permis de construction. Néanmoins, les documents illustrés ci-bas constituent un minimum exigible par la très grande majorité des villes. Mais le lecteur est invité à noter que plusieurs villes demandent beaucoup plus.

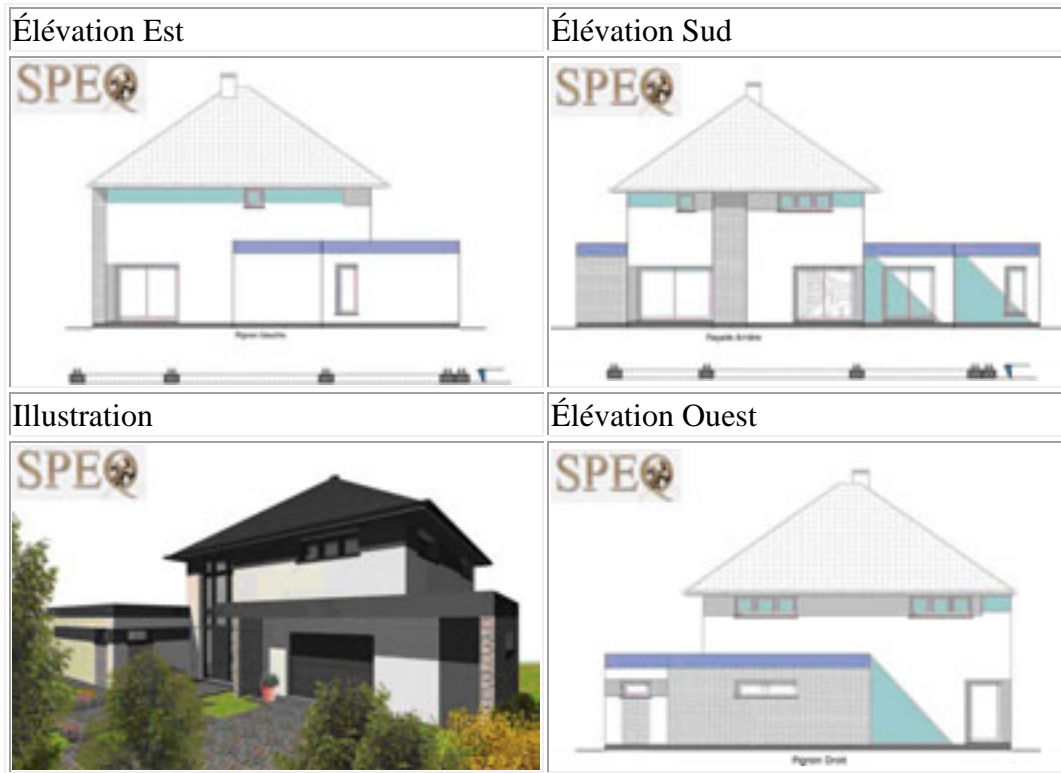


Les documents de base sont les suivants

:

<p>Plan de situation sur le territoire municipal</p>	<p>Plan masse sur le lot</p>
	

Plan des niveaux	Plan général du bâtiment
	
Élévation	Coupe générale
	
Illustration Nord	Élévation Nord
	



Documents additionnels

À ces documents s’ajoutent les devis de construction et la liste des matériaux, le formulaire de demande de permis de construction et la déclaration à la RBQ.

À ces documents peuvent s’ajouter les pièces suivantes :

- La caractérisation du sol pour l’installation septique ainsi que les plans et devis de cette installation;
- La localisation et le devis du puits d’approvisionnement en eau potable;

- Le plan des stationnements, de l’entrée charretière et d’aménagement des espaces verts;
- La caractérisation du sol pour les travaux en zone de risque d’inondation ou de mouvement de terrain;
- La caractérisation de la rive et son plan d’aménagement;
- Si le site se localise dans une aire protégée en raison de son caractère patrimonial, historique ou architectural, une documentation as hoc visant à assurer le respect des objectifs du règlement devra être préparée;

Cette liste n’est pas exhaustive.



Combien en coûte-t-il?

Le prix s'établit en fonction du temps à consacrer à la recherche et au traitement de l'information auprès de la municipalité et à la somme des documents et pièces à produire pour satisfaire aux exigences en fonction du genre de milieu où se situe le projet de construction.

Combien de temps cela prend-t-il?

Comme pour l'établissement d'un prix, l'établissement d'un délai de traitement de la demande dépend du type de projet, du milieu dans lequel il s'insère et de la documentation qui devra être présentée.

Il est probable qu'une demande en milieu rural commande un plus long temps de préparation qu'une autre en milieu fortement urbanisé. La raison de cela réside dans la disponibilité de l'information relative au site qui sera plus grande en milieu urbain et de la préparation probable d'études de caractérisation du sol pour les installations septiques, le puits, la rive et les zones de risque d'inondation ou de mouvement de terrain.

Par ailleurs, le délai de traitement de la demande par les villes est relativement uniforme, variant d'un maximum de trente à soixante jours une fois que le dossier de la demande est complet. Dans les municipalités de petite et de moyenne taille, il est souvent possible d'obtenir le permis la journée même de la demande si le dossier est complet !

Communiquez avec nous sans délai

Richard BRUNET, urbaniste, PDG

contact@spqpermis.com

Linda LOGAN, directrice au développement des marchés

l.logan@speqpermis.com



514 353 9555

1 800 263 9033

Fax 514 353 3815

www.speqpermis.com



Le Service de Permis Expert du Québec

**COORDINATION DE PROJETS DE DÉVELOPPEMENT
DEMANDES DE PERMIS DE CONSTRUCTION**

Coordination de projets de développement
Demande de permis et d'autorisations
Négociation avec la ville
Modification de zonage et autres règlements
Recherche de terrains à construire



Richard Brunet, urbaniste, PDG
Linda Logan, directrice au développement des marchés

514 353 9555

1 800 263 9033

Fax. 514 353 3815
www.speqpermis.com

contact@speqpermis.com
www.giam.ca/territoire.pdf