

LES ENTENTES DE DÉVELOPPEMENT MUNICIPALITÉS – PROMOTEURS

TABLE DES MATIÈRES

PRÉFACE NO 1 LES AUTEURS

PRÉFACE NO 2 ROBERT DORION DU GROUPE ALTUS

- Les étapes de réalisation d'un projet
- Le schéma de réalisation d'un projet immobilier
- Les cycles et les interactions des marchés
 - Leur rôle et les enjeux de développement
 - Concept général et étude de marché)
- La gestion des coûts
- La modélisation

Chapitre 1 : Les principales vérifications juridiques à réaliser avant la réalisation d'un projet de développement immobilier

1.1 L'application de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*

1.1.1 L'établissement de la zone agricole

1.1.2 L'interdiction d'utiliser, sans l'autorisation de la Commission de protection du territoire agricole du Québec, un lot situé dans la zone agricole à une fin autre que l'agriculture

1.1.3 L'interdiction de lotir, sans l'autorisation de la Commission de protection du territoire agricole du Québec, un lot situé dans la zone agricole

Table des matières provisoire

- 1.1.4 L'interdiction pour une personne d'aliéner, sans l'autorisation de la Commission de protection du territoire agricole du Québec, un lot situé dans la zone agricole si elle conserve un droit d'aliénation sur un lot contiguë situé également dans la zone agricole
- 1.1.5 Le pouvoir de la Commission de protection du territoire agricole du Québec d'émettre des ordonnances
- 1.1.6 Le pouvoir de la Cour supérieure d'annuler un lotissement ou une aliénation réalisés en contravention à la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*
- 1.1.7 Les demandes d'autorisation présentées à la Commission de protection du territoire agricole du Québec
- 1.1.8 Les demandes d'exclusion d'un lot de la zone agricole pouvant uniquement être présentées par une communauté métropolitaine, une municipalité régionale de comté ou une municipalité locale
- 1.1.9 Les critères que la Commission de protection du territoire agricole du Québec doit prendre en considération lorsqu'elle décide si elle autorise l'utilisation à des fins autres que l'agriculture, le lotissement, l'aliénation, l'inclusion et l'exclusion d'un lot
- 1.1.10 La contestation de la décision de la Commission de protection du territoire agricole du Québec devant le Tribunal administratif du Québec
- 1.2 Le plan métropolitain d'aménagement et de développement
 - 1.2.1 Le contenu du plan métropolitain d'aménagement et de développement
 - 1.2.2 L'effet du plan métropolitain d'aménagement et de développement sur les citoyens
- 1.3 Le schéma d'aménagement et de développement
 - 1.3.1 L'obligation pour les municipalités régionales de comté d'adopter un schéma d'aménagement et de développement
 - 1.3.2 L'obligation de conformité du schéma d'aménagement et de développement au plan métropolitain d'aménagement et de développement
 - 1.3.3 Le contenu obligatoire du schéma d'aménagement et de développement
 - 1.3.4 Le contenu facultatif du schéma d'aménagement et de développement

Table des matières provisoire

- 1.3.5 Le contenu obligatoire du document complémentaire
- 1.3.6 Le contenu facultatif du document complémentaire
- 1.3.7 L'effet du schéma d'aménagement et de développement sur les citoyens

- 1.4 Le plan d'urbanisme d'une municipalité locale
 - 1.4.1 La possibilité pour une municipalité d'adopter un plan d'urbanisme
 - 1.4.2 L'obligation de conformité du plan d'urbanisme aux objectifs du schéma d'aménagement de développement et aux dispositions du document complémentaire
 - 1.4.3 Le contenu obligatoire du plan d'urbanisme
 - 1.4.4 Le contenu facultatif du plan d'urbanisme
 - 1.4.5 L'effet du plan d'urbanisme d'une municipalité locale sur les citoyens
- 1.5 Le règlement de zonage
- 1.6 Le règlement de lotissement
- 1.7 Le règlement de construction
- 1.8 Le règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble
 - 1.8.1 L'exigence d'un plan d'aménagement d'ensemble
 - 1.8.2 Le contenu du règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble
 - 1.8.3 La décision de la municipalité locale de modifier le règlement d'urbanisme tel que demandé
 - 1.8.4 La procédure menant à la modification du règlement d'urbanisme
- 1.9 Le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale
 - 1.9.1 L'exigence de plans relatifs à l'implantation et l'intégration architecturale
 - 1.9.2 Le contenu du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale
 - 1.9.3 La décision du conseil municipal
- 1.10 Les dérogations mineures aux règlements d'urbanisme
 - 1.11.1 Le règlement sur les dérogations mineures
 - 1.11.2 Les conditions qui doivent être remplies afin qu'une dérogation puisse être accordée

Table des matières provisoire

- 1.11.2.1 L'application du règlement d'urbanisme doit causer un préjudice sérieux à la personne qui demande la dérogation
- 1.11.2.2 La dérogation doit être mineure
- 1.11.2.3 La dérogation ne porte pas atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété
- 1.11.3 La procédure que le conseil municipal doit suivre pour décider s'il accorde la dérogation demandée
- 1.11 L'application de la *Loi sur la qualité de l'environnement*
 - 1.11.1 L'obligation d'obtenir un certificat d'autorisation en vertu de l'article 22 de la *Loi sur la qualité de l'environnement* avant d'entreprendre des travaux dans des milieux humides
 - 1.11.2 L'obligation d'obtenir une autorisation en vertu de l'article 32 de la *Loi sur la qualité de l'environnement* avant d'établir un aqueduc, de procéder à des travaux d'égout ou d'installer des dispositifs pour le traitement des eaux usées
 - 1.11.3 Les pouvoirs du Ministre du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte aux changements climatiques relatifs à la caractérisation et à la réhabilitation des terrains contaminés
- 1.12 L'application de la *Loi sur le patrimoine culturel*

Chapitre 2 : Les contributions pour fins de parcs

- 2.1 L'objectif recherché par le législateur
- 2.2 L'imposition de la contribution par la municipalité locale
- 2.3 Les conditions préalables qu'une municipalité peut imposer
- 2.4 Les règles particulières à l'imposition de la contribution dans le règlement de lotissement
- 2.5 Les règles permettant d'établir la superficie du terrain à céder ou du montant à verser à la municipalité locale

Table des matières provisoire

- 2.6 L'établissement de la valeur du terrain
- 2.7 Contestation de la valeur établie par l'évaluateur agréé devant le Tribunal administratif du Québec
- 2.8 Recours en réception de l'indu intenté par la municipalité locale
- 2.9 Recours en passation de titre intenté par la municipalité locale
- 2.8 Nature de la contribution

Chapitre 3 : Le règlement sur les ententes de développement

- 3.1 Les développements commerciaux, résidentiels, industriels et institutionnels
- 3.2 La compétence municipale en matière de développement immobilier (articles 145.21 L.a.u. et suivants)
- 3.3 Le règlement sur les ententes
 - 3.3.1 Le contenu obligatoire (145.22 L.a.u.)
 - 3.3.1.1 Territoire d'application
 - 3.3.1.2 Les catégories de construction visées
 - 3.3.1.3 Les catégories d'infrastructures
 - 3.3.1.3.1 Celles à la charge du promoteur
 - 3.3.1.3.2 Celles de la Ville
 - 3.3.1.4 Les coûts relatifs aux travaux supportés par le promoteur
 - 3.3.1.5 La quote-part des coûts supportés par le bénéficiaire (autre que le promoteur)
 - 3.3.1.5.1 Le cas du surdimensionnement
 - 3.3.1.5.2 Le cas du bénéficiaire identifié à l'annexe à l'entente
 - 3.3.2 Le contenu facultatif (article 145.22 in fine L.a.u.)
 - 3.3.2.1 Le bénéficiaire

Table des matières provisoire

- 3.3.2.2 La quote-part payable à l'émission du permis ou certificat d'autorisation
- 3.4 Les modèles de règlements (Ville de Québec annexe A, Ville de Montréal annexe B, Ville de Lévis annexe C)
 - 3.4.1 Ville de Québec
 - 3.4.2 Ville de Montréal
 - 3.4.3 Ville de Lévis

Chapitre 4 : Le contenu des ententes de développement

- 4.1 Le contenu obligatoire (article 145.23 L.a.u.)
 - 4.1.1 La désignation des parties
 - 4.1.2 La description des travaux et de la partie responsable de leurs réalisations
 - 4.1.3 La date de terminaison
 - 4.1.4 La détermination des coûts à la charge du titulaire
 - 4.1.5 La pénalité recouvrable du titulaire en cas de retard à exécuter
 - 4.1.6 Les modalités de paiement des coûts des travaux et l'intérêt payable par le titulaire
 - 4.1.7 Les modalités de remise du coût des travaux supporté par le bénéficiaire, lesquels doivent prévoir une date limite
 - 4.1.8 Les garanties financières exigées
- 4.2 Contenu facultatif
- 4.3 L'annexe à l'entente (article 145.24 L.a.u.)
- 4.4 La remise de la quote-part aux titulaires (article 145.25 L.a.u.)
- 4.5 Inapplicabilité des règles de la Loi sur les travaux municipaux (sauf pour les travaux municipaux - article 145.26 L.a.u)
 - 4.5.1 Aucun règlement aucune appropriation
 - 4.5.2 Les cas simple résolution
 - 4.5.3 Les cas de taxes spéciales ou d'emprunt
- 4.6 Inapplicabilité à l'entente des règles relatives aux engagements de crédit de plus de 5 ans (article 145.27 L.a.u.)

Table des matières provisoire

- 4.7 Inapplicabilité des règles relatives aux soumissions publiques pour les travaux réalisés par le titulaire (article 145.28 L.a.u.)
- 4.8 La quote-part payable par le titulaire ou par tout bénéficiaire n'est pas une taxe, ni une compensation, ni un mode de tarification (article 145.29 L.a.u.)
- 4.9 Gel possible de l'émission des permis ou certificats lors du dépôt d'un avis de motion (article 145.30 L.a.u.)

Chapitre 5 : Les règles du *Code civil du Québec* relativement au développement immobilier

- 5.1 Les règles de responsabilité prévues à l'article 2118 du *Code civil du Québec*
 - 5.1.1 L'historique
 - 5.1.2 Les intervenants de l'article 2118 du *Code civil du Québec*
 - a/ L'ingénieur et l'architecte
 - b/ L'entrepreneur
 - c/ Le sous-entrepreneur
 - d/ Le promoteur immobilier
 - e/ Les autres intervenants non visés à l'article 2118 C.c.Q.
 - i/ Le gérant de projet
 - ii/ Le fournisseur et le fabricant
 - iii/ Le technologue professionnel
 - 5.1.3 La perte de l'ouvrage
 - 5.1.4 La responsabilité solidaire
 - 5.1.5 Le vice de conception, de construction ou de réalisation de l'ouvrage ou du sol
 - 5.1.6 Les moyens de défense de l'article 2119 du *Code civil du Québec*.
- 5.2 Les règles de responsabilité prévues à l'article 2120 du *Code civil du Québec*
 - 5.2.1 La malfaçon
 - 5.2.2 La responsabilité conjointe
- 5.3 Les règles de responsabilité prévues à l'article 2121 du *Code civil du Québec*

Table des matières provisoire

Chapitre 6 : La jurisprudence sur les ententes

- 6.1 L'arrêt *Gérard Lagüe c. Ville de Mont St-Hilaire* 15 avril 2004 rapporté à 2004 CanLii 25536 QCCS, Juge Danielle Richer j.c.s.
- 6.2 *Gestion immobilière PGC s.e.c. c. 2967-0957 Québec inc. et la Municipalité de St-Augustin*, rapporté à 2012 QCCS 1905 du 18 avril 2012 CanLii, Juge Benoît Moulin j.c.s.
- 6.3 *Fief du Massif c. Jaseliunas et Municipalité de Petite-Rivière-St-François*, rapporté à 2012 QCCQ 5552 (CanLii), 13 juillet 2012, Juge Pierre Coderre j.c.q. Permission d'appel refusée rapportée à 2012 QCCA 1615 (CanLii), Juge France Thibault, j.c.a.
- 6.4 *Gatineau c. Oasis Mont Royal*, 14 décembre 2000, rapporté à 2000 CanLii 6001 (QCCA), l'opinion du Juge Beauregard de la Cour d'appel du Québec.
- 6.5 *Otterburn Park (Ville de) c. 2847-2033 Québec Inc. et autres*, du 8 janvier 2001, jurisprudence express 2001-235 (Cour d'appel du Québec, l'opinion du Juge Forget j.c.a.)
- 6.6 *170844 Canada Inc. c. Ville de Gatineau*, du 20 juillet 2006, jurisprudence express 2006-1826, rapporté à 2006 QCCQ 6824 (Juge Serge Laurin j.c.q.)

Chapitre 7 : La modification du règlement de zonage et les droits acquis

- 7.1 La notion de droit acquis
- 7.2 Le pouvoir de la municipalité locale de régir les constructions et les usages dérogatoires protégés par droits acquis
- 7.3 Les effets d'un avis de motion donné en vue de modifier le règlement le règlement de zonage
- 7.4 La production d'une demande de permis substantiellement complète et conforme auprès de la municipalité locale avant que l'avis de motion ne soit donné

Chapitre 8 : Le financement des projets immobiliers

- 8.1 La quote-part des promoteurs

Table des matières provisoire

- 8.2 Les emprunts municipaux
- 8.3 La taxation de secteur
- 8.4 La tarification
- 8.5 Le bénéficiaire
- 8.6 La captation fiscale

Chapitre 9 : La finalisation d'un projet

- 9.1 Le suivi des coûts
- 9.2 L'émission des permis de construire
- 9.3 La cession notariée des infrastructures
- 9.4 Nos commentaires et recommandations
 - 9.4.1 Les écueils à éviter
 - 9.4.2 L'absence de chef d'orchestre
 - 9.4.3 Le rôle de chacun
 - 9.4.3.1 Les banques
 - 9.4.3.2 Les assureurs et les cautions
 - 9.4.3.3 La ville
 - 9.4.3.4 Le promoteur
 - 9.4.3.5 L'ingénieur (arpenteurs, géotechniciens, responsables du contrôle de la qualité)
 - 9.4.3.6 Le constructeur (sous-traitants, fabricants et fournisseurs de matériaux)
 - 9.4.3.7 Autres intervenants (les gouvernements, les tiers bénéficiaires, le propriétaire du terrain)

Table des matières provisoire

Annexes :

- A Règlement de la Ville de Québec chapitre E-2 « Le règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux »
- B Règlement 08-013 de la Ville de Montréal « Le règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux »
- C Règlement RV-2013-12-39 de la Ville de Lévis sur les ententes relatives à des travaux municipaux
- D Les étapes critiques d'un développement immobilier*
- E La planification d'un développement immobilier (vision préliminaire, analyse de faisabilité)*

* Avec la participation du Groupe Altus