

Les contributions exigées aux promoteurs par les villes et municipalités : les règles ont changé

M^{re} CHRISTOPHER-WILLIAM DUFOUR-GAGNÉ

Collaboration spéciale

Jusqu'à tout récemment, les frais et contributions qui pouvaient être exigés d'un promoteur immobilier dans le cadre d'un nouveau développement étaient relativement limités et facilement quantifiables. De fait, avant le 10 juin 2016, une ville ou une municipalité pouvait exiger d'un promoteur immobilier demandant un permis de lotissement et/ou de construction :

1) la conclusion d'une entente entre le promoteur et la municipalité prévoyant la prise en charge et le partage de coûts des travaux d'infrastructures. Par exemple, une municipalité pouvait exiger d'un promoteur qu'il construise, à ses frais, les rues et le système d'aqueducs devant desservir son développement;

2) une contribution pour fins de parc, à savoir une somme équivalant à 10 % de la valeur du site (ou 10 % de la superficie du développement). Par exemple, si la valeur du terrain sur lequel doit avoir lieu le développement est de 1 000 000 \$, la municipalité pouvait exiger une contribution de 100 000 \$.

Or, en plus de ces deux obligations, les municipalités peuvent, depuis le 10 juin 2016, exiger une contribution additionnelle. C'est, en effet, ce que prévoit la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, nouvellement amendée.

Ce récent amendement législatif fait suite à une décision rendue par la Cour supérieure dans l'affaire A.P.C.H.Q. c. Ville de Gatineau. Dans cette affaire, l'APCHQ remettait en cause la validité d'un règlement de la Ville

de Gatineau qui exigeait des promoteurs immobiliers des « frais de croissance ». Par ces frais, la municipalité cherchait notamment à imposer aux promoteurs des frais liés à l'agrandissement d'une usine d'épuration d'eau rendu nécessaire vu le nouveau développement du promoteur, l'aménagement de sentiers récréatifs et pistes cyclables pour satisfaire le nouveau développement. Or, la Cour supérieure a donné raison à l'APCHQ et a ordonné à la Ville de rembourser une somme de plus de 4,3 M\$.

Suivant cette décision, le législateur a modifié la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme pour permettre aux municipalités d'exiger ce type de frais. La loi modifiée prévoit maintenant clairement le pouvoir d'une municipalité d'exiger à un promoteur immobilier « le paiement [...] d'une contribution destinée à financer tout ou partie d'une dépense liée à l'ajout, l'agrandissement ou la modification d'infrastructures ou d'équipements municipaux requis pour assurer la prestation accrue de services municipaux découlant de la demande de permis ou de certificat ».

Il est difficile, à l'heure actuelle, de prévoir de façon exhaustive la manière dont les municipalités se serviront de cette disposition, mais nous sommes en droit de penser qu'une municipalité pourrait dorénavant exiger d'un promoteur les frais liés, notamment, à la construction ou l'agrandissement :

- d'une caserne de pompiers ou d'un poste de police;
- d'une usine d'épuration d'eau;

- d'un réseau d'aqueducs existants pour permettre de desservir le nouveau développement;

- d'une bibliothèque.

Qui plus est, la municipalité peut exiger pareil paiement à l'égard d'infrastructures où qu'elles se trouvent, même en dehors des limites du nouveau développement projeté par le promoteur.

Cet amendement étant récent, nous n'avons recensé, à l'heure actuelle, aucun cas d'application, mais il y a fort à parier que ce

dernier fera couler beaucoup d'encre et sera à l'origine de plusieurs litiges. ■

¹(2016 QCCS 1124)

M^{re} Christopher-William Dufour-Gagné
Secteur municipal

MORENCY, SOCIÉTÉ D'AVOCATS,
S.E.N.C.R.L.

Tél. : 418 651-9900 - Téléc. : 418 651-5184
cwgagne@morencyavocats.com

www.morencyavocats.com

