



LA CONTRIBUTION POUR FINS DE PARCS

Un moyen de se tourner vers l'avenir!

M^e PHILIPPE ASSELIN

Morency, Société d'avocats

Les articles 117.1 et suivants de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (ci-après la LAU) contiennent des dispositions destinées à favoriser l'établissement, le maintien et l'amélioration de parcs et de terrains de jeux ainsi que la préservation d'espaces naturels dans une ville ou une municipalité. Ce n'est pas d'hier que les contributions pour fins de parcs, c'est-à-dire la cession d'une superficie de terrain ou le versement d'une somme calculée en fonction de la valeur du site, constituent une condition préalable à l'approbation d'un permis de construction ou d'un permis de lotissement. Même si les contributions pour fins de parcs ont été introduites à la LAU en 1979, un tel mécanisme existait déjà, notamment dans la Loi sur les cités et villes telle qu'elle était en vigueur en 1964.

Récemment, la Cour d'appel a confirmé une décision de la Cour supérieure ayant reconnu la possibilité pour une ville d'exiger une nouvelle contribution à l'occasion d'une demande de permis de lotissement, et ce, même si une cession de terrain ou le versement d'une somme avaient été perçus antérieurement pour le site ou une partie de celui-ci.

Dans cette affaire, il s'agissait de la Société immobilière Carrefour Saint-Romuald inc. qui, à l'automne 2012, était le maître d'œuvre d'un

projet de développement immobilier d'une importante superficie située dans la ville de Lévis, plus précisément à la tête du pont de Québec et du pont Pierre-Laporte. Afin de procéder à l'assemblage des lots formant le site, le promoteur a acquis différentes parcelles de terrain détenues par des propriétaires qui antérieurement, dans le cadre d'opérations cadastrales, avaient déjà cédé un terrain ou versé une somme à la ville à titre de contributions pour fins de parcs.

Cependant, la Ville de Lévis qui avait modifié son règlement de lotissement exigeait de nouvelles contributions pour chaque demande de permis de lotissement effectuée par le promoteur. L'exigence de ces nouvelles contributions était d'autant plus préoccupante pour le promoteur puisque celui-ci devait modifier à quelques reprises le cadastre sur son site afin de tenir compte de la configuration des rues et des terrains qui évoluait en fonction de son projet.

Ainsi, à chaque nouvelle demande de lotissement, la Ville de Lévis exigeait du promoteur qu'il lui cède à nouveau un terrain ou qu'il lui verse une somme d'argent, en tenant compte toutefois des terrains déjà cédés et des sommes versées antérieurement pour le site, le tout au crédit du promoteur.

Ce système de « crédit » appliqué par la Ville de Lévis se basait sur l'article 117.3 LAU et se résume comme suit :

a) Dans le cas d'une cession antérieure où 10 % du site avait été cédé en terrain, la Ville ne pouvait exiger à nouveau une contribution pour ce site puisque le 10 % déjà cédé représentait

toujours 10 % de la superficie du site lors de l'opération cadastrale subséquente;

b) Dans le cas d'un versement antérieur en argent, toute augmentation de la valeur des immeubles compris dans le site depuis toute opération cadastrale antérieure avait un impact sur le crédit. En effet, le versement en argent effectué antérieurement n'ayant pas suivi l'augmentation de la valeur du terrain compris dans le plan révisé par l'opération cadastrale, ce versement ne représentait plus 10 % de la valeur contemporaine du site. La Ville créditait alors le montant versé antérieurement du montant de la nouvelle contribution qui était maintenant exigé. En d'autres termes, si la valeur du site avait augmenté, la contribution était exigée. Cependant, si la valeur du site n'avait pas augmenté, la contribution n'était pas exigée puisque le crédit tenait compte du versement monétaire antérieur qui représentait toujours, dans ce dernier cas, 10 % de la valeur du site.

Cette façon de procéder tenait donc compte de la valeur de la contribution dans le temps.

Afin d'illustrer le tout, prenons l'exemple d'un site qui valait 10 000 \$ en 1980. À cette époque, le propriétaire avait effectué une demande de permis de lotissement à la Ville qui avait choisi, à cette occasion, le versement d'une somme équivalant à 10 % de la valeur du site, soit 1 000 \$.

Or, en 2017, la valeur du site est maintenant de 100 000 \$. Le propriétaire qui demande un permis de lotissement à la Ville se voit exiger, encore une fois, une contribution en argent



MEI
ASSAINISSEMENT

- Fabricant de produits de béton
- Postes de pompage pré-assemblés
- Réseau de collecte ProSTEP™
- Conception et fabrication de systèmes de distribution sous faible pression
- Fourniture, assemblage et entretien de produits d'assainissement

2900, rue Jules-Vachon
Trois-Rivières (Québec)
G9A 5E1
Tél.: 819 374-8575
Téléc.: 819 374-8574

www.meiassainissement.com

COUP D'ŒIL SUR LA JURISPRUDENCE MUNICIPALE

équivalant à 10 % de la valeur du site en 2017, soit 10 000 \$. La Ville tient toutefois compte, au crédit du propriétaire, des 1 000 \$ versés en 1980 et exige donc la différence, soit un montant de 9 000 \$.

C'est particulièrement cette façon de faire qui a été contestée par le promoteur devant la Cour supérieure. Or, cette dernière a été d'avis que le règlement de lotissement de la Ville de Lévis était conforme à l'article 117.3 LAU¹:

« [83] De l'historique de la LAU dans son ensemble, considérant les affirmations des juges Thibault, Giroux et du juge en chef de la Cour d'appel monsieur le juge Michaud cités ci-dessus et, de façon complémentaire, les échanges en Commission parlementaire desquels il se dégage une intention claire, le Tribunal conclut que l'article 117.3 de la LAU délègue aux municipalités le pouvoir de prescrire toute condition préalable, advenant une nouvelle demande de permis de lotissement, dont celle d'exiger une autre Contribution tout en prenant en considération toute cession de terrain antérieure réalisée et/ou toute Contribution monétaire déjà versée, relativement à la parcelle de terrain pour laquelle un nouveau permis de lotissement est demandé, à l'exception des opérations cadastrales spécifiquement exclues. »

(Les caractères soulignés sont ceux de la Cour supérieure)

Insatisfait du jugement de la Cour supérieure, le promoteur a porté celui-ci en appel.

Dans leur jugement, les juges de la Cour d'appel du Québec approuvent la décision rendue par la Cour supérieure qui avait repris selon eux « les sages propos » de leur collègue, le juge Lorne Giroux, qui avait établi dans une affaire antérieure que l'objectif visé par le législateur était de permettre aux municipalités, par la contribution pour fins de parcs, de se constituer un fonds de financement pour l'aménagement et l'entretien des parcs et terrains de jeux en corrélation avec le développement ou l'aménagement de son territoire. Selon le juge Giroux dans cette décision, il s'agissait d'un moyen efficace de répondre aux besoins générés par les nouveaux occupants d'un secteur en voie de développement sans que la municipalité ait à financer elle-même ces investissements².

Forts de ces enseignements, les juges de la Cour d'appel ajoutent ce qui suit dans leur décision :

« [12] L'imposition d'une condition préalable au moment où une opération cadastrale est envisagée prend ainsi en compte l'intensification du développement sur le territoire

de la communauté locale, ce qui requiert et justifie, le cas échéant, une nouvelle contribution, tournée vers l'avenir, au profit de celle-ci. Cette contribution ne doit jamais excéder 10 % de la valeur du site considéré à la date de la réception par la municipalité du plan relatif à l'opération cadastrale concernée, prenant en compte toute contribution antérieure quant au site dont la municipalité doit donner crédit. »

(Nous soulignons)

En conclusion, dans la mesure où un crédit est effectué au profit du propriétaire, conformément aux prescriptions de la LAU, une ville ou une municipalité peut exiger à nouveau une contribution pour fins de parcs, et ce, même si une cession de terrain a déjà été effectuée ou si une somme a déjà été versée antérieurement pour le même site. Les villes et municipalités peuvent ainsi se tourner vers l'avenir en exigeant, notamment, un versement dont le montant est calculé en fonction de la valeur contemporaine d'un site afin de répondre efficacement aux besoins générés par les nouveaux occupants de ce secteur en développement. ■

¹Société immobilière Carrefour Saint-Romuald inc. (Placements D.T. inc.) c. Lévis (Ville de) 2016 QCCS 1710.

²Location IMAFA S.E.C. c. Ville de Lévis, 2005 QCCA 1222, Paragr. 17.

L'EXCELLENCE, LA COMPÉTENCE ET L'ÉCOUTE ENGAGÉE D'UN PARTENAIRE.

Des services juridiques spécialisés et une approche personnalisée à la mesure des besoins du monde municipal.



MORENCYAVOCATS.COM

418.651.9900 (QUÉBEC)
514.845.3533 (MONTREAL)

MORENCY
SOCIÉTÉ D'AVOCATS

QUÉBEC
MONTREAL